

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE

BAIL A COMPLANT

SPÉCIALEMENT DANS LE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-INFÉRIEURE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue le mardi 2 Juin 1914, à 1 h. 12

PAR

Louis BERTHET

Président : M. PLANIOL, professeur.

*Suffragants : { MM. LARNAUDE, { professeurs.
CAPITANT, }*

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

13, RUE SOUFFLOT, 13

—
1914



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

L E

BAIL A COMPLANT

SPÉCIALEMENT DANS LE

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-INFÉRIEURE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue le mardi 2 Juin 1914, à 1 h. 1/2

PAR

Louis BERTHET



Président : M. PLANIOL, professeur.

*Suffragants : { MM. LARNAUDE, { professeurs.
CAPITANT, }*

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

13, RUE SOUFFLOT, 13

—
1914

A MON PÈRE

AVANT-PROPOS

•

Nous nous proposons dans ce travail l'examen d'un contrat, connu sous le nom de « bail à complant », contrat de nature spéciale, établissant, dans les lieux où il est appliqué, un mode particulier de mise en valeur du sol et créant à la propriété foncière un régime devenu aujourd'hui exceptionnel.

Très usité dans notre ancien droit, le régime du complant ne subsiste guère qu'à l'état de vestige dans certaines parties de la France ; dans d'autres, et notamment dans le département de la Loire-Inférieure, il s'en rencontre encore de nombreux exemples, y attestant son utilité persistante. Jusqu'en ces dernières années, les tribunaux de la région ont eu maintes fois à se prononcer sur l'interprétation de ces sortes de contrats, et une jurisprudence s'est créée à ce sujet. Plusieurs auteurs ont traité la question. Le législateur lui-même est intervenu récemment dans cette matière. Enfin, à l'heure actuelle, et à la suite d'un mouvement d'opinion dans le pays

Nantais, elle sollicite de nouveau l'attention des pouvoirs publics.

Tel qu'il est et malgré le peu d'étendue de son domaine d'application, le bail à complant nous paraît donc mériter une étude que, d'autre part, le caractère d'actualité du sujet nous autorise à reprendre après d'autres travaux, très complets sans doute, mais moins récents.

De ce que nous avons dit plus haut il résulte que cette étude sera presque entièrement limitée à la Loire-Inférieure, région où notre institution a conservé sa plus grande vitalité, où nous la voyons fonctionner sous nos yeux et d'où sont partis sans exception les divers mouvements, qui ont motivé à plusieurs reprises et sollicitent encore aujourd'hui l'intervention du législateur.

Nous ne pourrions néanmoins omettre les rapprochements qui s'imposent avec des états analogues, existant en d'autres contrées, et nous serons ainsi nécessairement amené à des considérations plus générales sur quelques points de notre sujet.

Dans une première partie, nous étudierons le bail à complant, tel qu'il est issu de notre ancien droit et tel qu'il a survécu aux lois abolitives de la période révolutionnaire. Nous fixerons son caractère juridique, particulièrement dans la Loire-inférieure, et exposerons les règles suivant lesquelles il a fonc-

tionné jusqu'à l'intervention récente du législateur.

Notre seconde partie sera consacrée à l'étude des modifications apportées au régime du complot par la loi de 1898, qui constitue en quelque sorte le début d'une seconde période de l'histoire de notre contrat.

Enfin nous parlerons, dans une troisième partie, du mouvement qui se poursuit actuellement, dans le but d'obtenir de nouvelles réformes et qui tend encore de nos jours à remettre en question les principes précédemment établis.

INTRODUCTION

DÉFINITION. — PRÉCÉDENTS HISTORIQUES

Le bail à complant est un contrat aux termes duquel un propriétaire concède à un tiers une superficie de terres incultes ou de terrains cultivés, à la charge pour le preneur de planter en vignes les terres incultes ou de continuer la culture des vignes plantées et de rendre au propriétaire une quotité de fruits fixée par le contrat (1).

(1) Bien d'autres définitions ont été données du bail à complant. Nous relevons les suivantes comme étant les plus caractéristiques :

Boucherel, dans sa *Coutume de Poitou*, art. LIX, n° 7, p. 198, définit le complant : « Une espèce de bail à perpétuité quand l'on donne une terre à planter en vignes et en payer au bailleur par chacun an une portion de la vendange. » Poulain du Parc, dans ses *Principes du droit français suivant les maximes de Bretagne*, t. III, p. 137, dit que le complant est un bail à perpétuité ou pour un temps limité, par lequel le propriétaire d'un héritage le transporte au preneur à la charge d'y planter des vignes ou d'entretenir celles qui y sont plantées, de les cultiver en bon

Il résulte de cette définition que le bail à complant comporte trois éléments principaux :

1° La concession par le propriétaire d'un terrain à un tiers ;

2° L'obligation pour le preneur de planter ce terrain en vignes, et, s'il est déjà planté en vignes, d'en continuer la culture ;

3° L'existence d'une prestation en nature à fournir par le preneur, prestation dont la quotité varie suivant la contrée et la convention : « Cette prestation en nature, fait remarquer Duvergier, est un des caractères essentiels du contrat. Si l'on stipulait une

père de famille, et de donner au bailleur la portion de vendange qui est stipulée par le contrat. » Pour Valin, sous l'article 62 de la Coutume de la Rochelle, le mot complant désigne : « le devoir de fruits qui se lève sur les vignes au profit du seigneur ou de tout autre, qui a cédé une terre à la charge de la planter en vignes. »

Il nous paraît intéressant de rapprocher de ces définitions, celle qui a été donnée par le tribunal de Nantes dans un jugement du 9 décembre 1895 : « Le bail à complant est un contrat d'une nature particulière, spécial au pays Nantais, en vertu duquel le bailleur cède au colon une superficie de terrain ou de vignes, à la charge de le planter en vigne ou d'en continuer la culture, s'il en est déjà planté, à certaines conditions d'exploitation et avec attribution au colon de la moitié, des deux tiers ou des trois quarts de la récolte en raisin, d'où la vigne est dite à devoir de la moitié, du tiers ou du quart, qui forment la part du bailleur dans la récolte. »

Comme on le voit, ces diverses définitions ne diffèrent guère que dans les termes et relèvent toutes, dans notre contrat, les mêmes éléments essentiels.

rente au lieu d'une portion de fruits, ce ne serait plus un complant, ce serait un arrentement (1).

Si nous envisageons la situation juridique créée par ce contrat à la propriété du fonds concédé, une remarque doit tout d'abord attirer notre attention. Nous verrons par la suite que le contrat de complant peut être ou non translatif de propriété. Or, quel que soit le propriétaire, bailleur ou colon, du fonds soumis au complant, ni l'un ni l'autre n'en possède l'entière propriété. Le contrat emporte-t-il transfert de la propriété au profit du colon, la propriété est diminuée entre ses mains de la quotité des revenus par lui due au bailleur. Dans l'hypothèse inverse de rétention de propriété au profit du bailleur, c'est entre les mains du bailleur que la propriété est amoindrie d'une part variable de ses revenus.

Nous nous trouvons donc en présence d'un de ces nombreux états juridiques, fréquents dans l'histoire du droit, où la propriété foncière se présente sous une forme complexe, parce que ses attributs ne reposent pas sur une tête unique, et peut-être ne sera-t-il pas inutile, pour la compréhension même de notre sujet, de rappeler en quelques lignes quelle a été au cours des siècles l'évolution de la propriété.

La propriété collective du sol a dominé à l'origine,

(1) Duvergier, *Droit civil*, t. XVIII, p. 166.

et pendant une période assez longue la propriété individuelle fut restreinte à un cercle très limité d'objets mobiliers de nécessité première. Sous la poussée des civilisations, la propriété individuelle ne devait pas tarder à se dégager de la propriété collective. Depuis son apparition elle n'a fait que s'affermir, et de nos jours le mot propriété semble inséparable de la notion de détenteur unique. Voilà donc deux états bien tranchés, propriété collective, d'une part, propriété individuelle, de l'autre. Mais entre ces deux extrêmes, à différentes époques de l'histoire de l'humanité, sous des climats différents, il y eut place pour ces états mixtes dont nous signalions plus haut l'existence et dont l'étude rapide nous semble nécessaire pour situer plus facilement ensuite le contrat qui nous occupe.

A Rome, dans le but de se décharger d'une administration très vaste, les grands propriétaires avaient pris l'habitude de céder à des particuliers tout ou partie de leurs terres. Moyennant le paiement d'une redevance, ceux-ci en conservaient la possession durant leur vie et, à leur mort, pouvaient la transmettre à leurs héritiers. Ce fut peut-être l'origine de l'institution du colonat.

L'emphytéote se trouvait dans une situation très voisine de ces tenanciers de fonds romains. Même cession à perpétuité ou pour un temps très long de

la jouissance d'une terre, même obligation pour le preneur de payer une redevance.

Issus des mêmes nécessités pratiques, ces deux contrats avaient par ailleurs une commune origine dans le *jus in agro vectigali*. La concession, au lieu d'être faite par un particulier, l'était par l'Etat moyennant paiement d'une redevance annuelle appelée *vectigal* (1). C'est par une adaptation heureuse de ce contrat que les Romains purent faire valoir une grande partie de leurs possessions africaines (2).

Enfin, vers la même époque, nous trouvons dans différentes contrées des régimes à peu près identiques. Ainsi en était-il dans les pays slaves, où le guerrier, considéré comme propriétaire du sol, partage ses terres avec le laboureur et lui demande en retour de consacrer la moitié de chaque semaine à cultiver les champs que lui-même s'est réservés ; de même en Russie où cette corvée était remplacée par une redevance, l'*oboc*, et dans certaines parties de l'Inde (3) et de l'Egypte (4).

Les perturbations jetées par les invasions barba-

(1) Dans ce contrat le concessionnaire possédait une situation assez forte vis-à-vis du fonds concédé. On lui reconnaissait un droit réel, le *jus in agro vectigali*, et une action réelle, l'*actio vectigalis*.

(2) Voir Guq, *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine*.

(3) Du Mesnil-Marigny, *Economie politique des anciens peuples*, t. I ; Sismondi, *Etude sur l'Economie politique*, t. II.

(4) Brunet, *Traité des Champarts*, p. 385.

res dans les contrées qu'elles atteignirent devaient nécessairement avoir sur la propriété foncière de profonds retentissements. La race des hommes libres avait été décimée par les luttes incessantes, et en face d'immenses territoires on ne trouvait plus qu'une population extrêmement réduite. De cette disproportion entre l'étendue du sol et le nombre des habitants est née la tenure (1).

En effet, sous le règne des Carolingiens, la vraie souveraineté était passée entre les mains du seigneur. Propriétaire de vastes territoires, il les partageait entre les vilains et les leur concédait à perpétuité. Le paysan devait défricher le sol, et en échange de la concession à lui faite remettre au seigneur une quote-part de la récolte, fournir des prestations diverses, des services ou des corvées.

Quelle était alors la nature juridique des droits du preneur ? S'il n'y avait pas dans l'esprit du seigneur abandon de sa propriété, n'était-il pas inévitable que le colon, dont les ancêtres avaient vécu sur la même terre et en avaient augmenté la valeur par

(1) « Dès les temps barbares (vi^e et ix^e siècles) la terre commença à se soumettre à un régime nouveau. Une foule de contrats transféraient au preneur de la chose d'autrui un droit illimité dans sa durée, de sorte que la plupart des biens fonds n'étaient pas possédés par leurs propriétaires. Ils étaient tenus par d'autres personnes qui en avaient reçu la concession à des titres divers (Planiol, *Droit civil*, t. I, n^o 2326).

leur travail et qui, sauf la prestation à fournir au seigneur, détenait toutes les apparences extérieures de la propriété, dût finir par se considérer comme possédant sur le bien qu'il cultivait, des droits à peu près analogues à ceux de son maître ? « On s'habitua, dit M. Planiol, à considérer le tenancier comme étant, lui aussi, propriétaire à sa manière... Cela faisait deux propriétaires pour la même chose. » Il y a donc bien là encore, très caractérisé, un de ces états complexes de propriété dédoublée auxquels nous avons fait allusion.

Et si maintenant nous nous reportons à la définition que nous avons donnée de la tenure qui nous occupe, nous ne pouvons pas ne pas être frappé par les analogies qu'elle présente avec les différentes altérations de la propriété foncière que nous venons de passer en revue. Sans aller jusqu'à revendiquer pour le bail à complant dans ces anciennes formes de la propriété une paternité certaine, nous devons lui reconnaître avec elles un certain air de famille. Il y était contenu en puissance, et de ce germe lointain devait éclore plus tard, sous la poussée des âges et des nécessités économiques, suivant le développement fatal qui entraîne les institutions juridiques, notre contrat actuel de complant.

Le bail à complant proprement dit est une création de notre ancien droit français, et bien que cette

création n'ait pas été spontanée, nous venons de le voir, elle n'en est pas moins certaine, et, c'est pour cette raison, que possédant des règles propres, il ne peut pas, comme on a tenté de le faire, être interprété, tout au moins d'une façon absolue, d'après celles des anciennes tenures.

Ce n'est en effet que dès le début du ix^e siècle que nous le voyons apparaître. Le plus ancien document où il en soit fait mention est la charte n° 153 du cartulaire de Saint-Victor de Marseille. Après le xi^e siècle, les textes se multiplient. Nous voyons le bail à complant relaté dans des actes de Bourgogne, Dauphiné, Provence, Languedoc, Saintonge, Aunis, Poitou, Maine, Limousin, Auvergne, Nivernais. Il atteint son plein développement au xviii^e siècle ; il en est question dans la plupart des coutumes.

Il nous paraît inutile d'insister davantage sur ces notions purement historiques. Toutefois il est indispensable de préciser en quelques lignes dans quelles régions se rencontrait dans notre ancien droit et se rencontre encore aujourd'hui le régime du complant.

Né très probablement d'abord en Provence et le long de la vallée du Rhône, le complant pénètre vers la fin du xi^e siècle dans les provinces de l'Ouest. Le Poitou est une des régions où il se développe le plus rapidement ; il progresse également en Aunis et en

Saintonge, puis nous le voyons pénétrer vers le ^{xiii}^e siècle dans le comté Nantais et dans la partie de l'Anjou qui est la plus avancée vers le Sud-Ouest où la culture de la vigne s'était beaucoup développée. L'essor pris par cette culture avait été même si considérable dans cette région que le pouvoir royal avait cru devoir intervenir, et dans un arrêt du 3 juin 1731, le roi en son conseil fit défense de faire aucune nouvelle plantation de vignes, et ordonna que les vignes qui auraient été deux ans sans qu'on les eût cultivées, ne pourraient être rétablies sans sa permission expresse. Cet arrêt ne fut abrogé que par la loi du 28 septembre 1791 qui consacra le droit pour les propriétaires de varier à leur gré la culture et l'exploitation de leurs terres.

Dans les autres parties de l'Anjou, le bail à complant ne fut que peu usité.

Aujourd'hui le bail à complant ne se rencontre guère que dans le pays Nantais et dans certains cantons de Maine-et-Loire situés dans l'arrondissement de Cholet (1). On en trouve cependant aussi des exemples, mais plus rares, dans les vignobles des bords de la Loire dépendant des cantons de Chalormes, des Ponts-de-Cé et de Saint-Georges-sur-Loire, compris tous trois dans l'arrondissement d'Angers.

(1) Ce sont les cantons de Champtoceaux, de Saint-Florent-le-Viel, de Montrevault, de Beaupréau et de Montfaucon.

Comment se fait-il que ces baux, qui ont été si fréquents dans certaines régions aux ^{xv}^e, ^{xvi}^e et ^{xvii}^e siècles, aient eu depuis le ^{xviii}^e siècle, et surtout depuis la Révolution, une tendance à diminuer de plus en plus ? Il en faut, à notre avis, chercher la raison dans deux causes. Tout d'abord, comme nous aurons l'occasion de le rappeler avec détails, les baux à complant prennent fin à la mort de la vigne ou par suite du déguerpissement du colon ; aussi sont-ils toujours en voie d'extinction. En second lieu, les besoins, les usages et les convenances des habitants se sont modifiés avec le temps ; beaucoup de familles tenancières émigrent vers les centres industriels, et d'autre part les propriétaires sont bien moins portés qu'autrefois à conclure des baux à long terme, qui les empêcheraient de profiter de la plus-value de leurs terres.

Le grand avantage qu'ils trouvent dans le bail à court terme, est d'être plus indépendants et de pouvoir remplacer facilement le preneur dont ils ont à se plaindre. Il n'en reste pas moins que, dans certains cas, ce mode de culture conserve, même aujourd'hui, toute son utilité.

PREMIÈRE PARTIE

ÉTUDE GÉNÉRALE DU BAIL A COMPLANT

CHAPITRE PREMIER

CARACTÈRES JURIDIQUES DU BAIL A COMPLANT

SECTION I. — Le bail à complant en général.

Avant d'entrer dans une étude plus intime de notre contrat, nous devons dire quelques mots de ses caractères généraux et envisager certaines questions préjudicielles auxquelles a donné lieu son application.

La première difficulté porte sur la nature même du régime créé par le bail à complant. Nous la rencontrerons à tout instant au cours de notre travail, car elle constitue le terrain sur lequel s'est

engagée et se poursuit encore de nos jours la lutte entre les prétentions rivales des propriétaires et des colons.

Le bail à complant est, nous l'avons dit, une concession de fonds à charge de planter ou d'entretenir la vigne et moyennant le paiement d'une redevance en nature. Seulement, et c'est ici que commence la difficulté, ce mot « concession » peut s'entendre en deux sens très différents : Il peut s'agir d'une concession en propriété, comme il peut s'agir d'une concession en jouissance.

Dans le premier cas le bailleur (1) a abdiqué la propriété au profit du preneur, sous réserve de la redevance stipulée ; dans le second cas la propriété est retenue et rien n'est changé dans les droits du propriétaire originaire, si ce n'est la jouissance partielle acquise par le preneur du fait du contrat.

D'où la question si souvent posée et si vivement discutée de la part des intéressés : Le bail à complant est-il ou non translatif de propriété ?

Or on voit de suite l'intérêt pratique que présente cette question :

(1) Remarquons que la qualification de bailleur donnée au concédant n'exclut en rien l'idée d'une concession en pleine propriété, comme pourrait le faire croire la terminologie moderne où les mots « bail », « bailleur » sont réservés au contrat de louage. Dans le style juridique ancien « bailler » signifie : « donner », quel que soit l'objet de la concession.

Si le contrat a été translatif de propriété, il y a eu vente, et la prestation à fournir par le tenancier n'est autre chose que la rente prévue à l'article 530 du Code civil, lequel l'a déclarée rachetable ; ce rachat effectué, la propriété du sol lui appartiendra sans aucune restriction.

Dans le cas contraire, nous sommes en présence d'un louage ; le colon est un simple fermier, soumis à la redevance, dont il ne pourra jamais s'affranchir, si ce n'est dans certaines conditions déterminées ; en tout cas il ne pourra jamais prétendre à la propriété du sol.

On conçoit, en raison des conséquences que comporte pour les parties en cause l'adoption de l'une ou de l'autre de ces interprétations, que celles-ci aient pu donner lieu à de graves et nombreuses controverses.

La vérité est que ces deux formes de contrat ont coexisté et que, suivant les époques et les régions, la propriété du sol complanté, ou bien a été transférée au preneur, ou bien est restée aux mains du bailleur.

Cette dualité de situation trouve d'ailleurs son explication dans la différence des causes qui ont présidé à la naissance de ce régime de culture.

Bien qu'en cette matière il ne soit guère possible d'apporter des certitudes, il paraît probable que le

bail à complant n'a pas eu, dans les diverses contrées où il fut usité, les mêmes origines.

Dans l'Anjou, la Saintonge, le Poitou, le Dauphiné, le Nivernais, les vignes à complant semblent avoir une origine nettement féodale. Elles ont presque toutes été établies d'un commun accord avec les seigneurs féodaux, dans des terres stériles que les colons s'engageaient à défricher et à débarrasser de leurs ronces et de leurs épines pour y planter de la vigne.

Comme on peut s'en assurer dans des chartes citées par Ducange et Troplong, on insérait assez fréquemment dans les baux à complant, qu'après un certain temps, cinq ou sept ans, par exemple, la moitié du terrain complanté rentrerait dans les mains du bailleur et que le preneur conserverait l'autre moitié, tantôt franche, libre et en toute propriété, tantôt moyennant certaines redevances déterminées par l'usage des lieux. Les baux de cette nature semblent s'être surtout développés après l'affranchissement des communes. Cet affranchissement, qui remonte au règne de Louis le Gros et prit une grande extension à la fin du ^{xii}^e siècle, assura la prospérité des villes ; les citadins, enrichis par l'industrie et le commerce, cherchèrent, pour en tirer vanité, à acquérir des terres, et s'assurèrent, pour les cultiver, le concours d'*économos*, sorte de colons modernes, auxquels ils affermaient leurs terres moyennant une

redevance du tiers ou du quart des fruits. Ainsi que nous l'avons mentionné, cette redevance portait le nom de « *devoir* ».

Or il apparaît bien que dans un grand nombre de baux à complant passés dans ces régions, soit à des époques reculées, soit plus près de nous, le contrat de complant même portant sur des vignes, impliquait l'aliénation du fonds au profit du preneur. Il faudrait donc, pour ces baux, en recherchant l'esprit de la convention et en appréciant les obligations respectives des contractants, telles qu'elles résultent des clauses du contrat ou de l'usage des lieux, décider que nous sommes bien en présence d'actes translatifs de propriété. Ainsi envisagé, le bail à complant n'est qu'un cas particulier du champart, nom générique sous lequel on désigne, dit Pothier, « une redevance foncière, consistant dans une certaine quantité de fruits à recueillir de l'héritage qui en est chargé ».

Mais rien de tel ne paraît s'être passé dans d'autres contrées, et notamment dans le pays Nantais. Dans cette dernière région en particulier, ce n'est guère qu'à partir du xvii^e siècle que nous voyons établir des vignes à devoir, et ces contrats ne prennent une grande extension qu'au xviii^e siècle. D'ailleurs ici, et à la différence de ce que nous venons de constater pour certaines autres parties de la France, les plantations de vignes, loin d'être faites dans des landes

et coteaux stériles, furent établies dans les meilleures terres du pays. Les propriétaires recherchaient ainsi la meilleure utilisation de leurs terrains et choisissaient, pour y mettre de la vigne, ceux qui semblaient devoir être les plus propices à cette culture. D'où l'on peut conclure qu'en concédant le sol au complanteur, ils n'avaient d'autre but que de le mettre en valeur par un mode de culture approprié, sans songer aucunement à se dépouiller de leur propriété.

En résumé, il y a eu, comme on le voit, des baux translatifs de propriété et des baux non translatifs ; c'est ce qu'il nous importait d'indiquer dès maintenant, réservant pour la suite de notre travail un examen plus complet de la question, en ce qui concerne le complant de la Loire-Inférieure.

Une autre question a fait aussi l'objet de vives controverses, tant dans la doctrine que dans la jurisprudence, et a fourni matière à de graves dissentiments entre les intérêts en cause.

On s'est demandé quel a pu être, sur le sort du régime qui nous occupe, l'effet des lois révolutionnaires et si même il a pu légalement survivre aux diverses dispositions législatives qui ont consacré l'abolition de tout ce qui touchait de près ou de loin au régime féodal.

En d'autres termes, le contrat de complant était-

il entaché de féodalité et, comme tel, serait-il aujourd'hui hors la loi ?

Notre réponse sur ce point sera la même que précédemment : Il y a eu des complants féodaux ; il y en a eu d'autres, complètement étrangers au régime féodal.

Une étude générale des distinctions à faire entre ces deux catégories de contrats serait d'un intérêt purement historique et dépasserait le cadre de notre sujet (1). Notre intention est, nous l'avons dit, d'étudier spécialement le complant en Loire-Inférieure, et il nous suffira d'indiquer dans le cours de notre travail les arguments qui prouvent à l'évidence le caractère non féodal du complant dans notre région et sa survivance certaine aux lois abolitives de la période intermédiaire.

A supposer d'ailleurs que le silence du Code civil ait pu prêter sur ce point à quelque obscurité, il ne saurait en être de même depuis une loi récente de 1898, qui a consacré l'existence légale de notre contrat et met désormais la question hors de toute discussion.

(1) Plusieurs auteurs ont consacré à cette matière de larges et intéressants développements. Citons, entre autres ouvrages, la thèse de M. Beucher, p. 47 et suiv.

SECTION II. — Le bail à complant dans la Loire-Inférieure.

Ainsi que nous l'avons dit, le régime du complant est encore en pleine vigueur dans le département de la Loire-Inférieure.

Il y est d'ailleurs presque exclusif à la région qui formait l'ancien comté nantais et se rencontre particulièrement dans les cantons de Vertou, d'Aigrefeuille, de Vallet et du Loroux-Botttereau (1).

Les terrains vignobles, ainsi cultivés, forment des *clos*, exploités par un ou plusieurs cultivateurs, auxquels on donne le nom de *complanteurs* ou *colons* ; l'appellation de *propriétaire* est généralement réservée au bailleur.

Quel est exactement, dans notre contrée, le caractère juridique du bail à complant ? Cette question, nous l'avons déjà dit, a donné lieu à de vives controverses et, bien qu'elle ait semblé à un moment donné définitivement résolue, nous la voyons reparaître presque périodiquement, sous l'influence des divers mouvements qui ont agité le pays jusqu'en ces dernières années.

(1) Les vignes non soumises au régime du complant, portent le nom de *vignes franches* et sont cultivées sous le même régime que l'ensemble des cultures du territoire. Les chiffres accusés par les statistiques en 1895 indiquent une proportion de 3.430 hectares de vignes à complant contre 7.062 de vignes franches.

Il importe donc de fixer une fois pour toutes la conclusion de ce débat.

Cette conclusion est facile, car elle résulte à l'évidence du contexte même des actes relatant les conventions intervenues, d'avis officiels ayant force de loi, de décisions des tribunaux, enfin et surtout d'usages locaux très anciens attestés par les auteurs.

A aucun moment dans la région nantaise, le bail à complant n'a été translatif de propriété.

Le complant du pays nantais ne rentre à aucun point de vue dans la classe des contrats féodaux abolis par la Révolution.

Ces deux points doivent être mis dès maintenant hors de conteste.

Tout d'abord, en ce qui concerne les usages ayant en la matière force de loi, Sibille, dans ses *Usages locaux et règlements du département de la Loire-Inférieure*, insiste à plusieurs reprises sur le caractère mobilier du droit du preneur à complant : « Le droit du preneur à complant, dit-il, est chose mobilière. Il est constant que le colon ne possède pas un droit réel ou immobilier ; la détention précaire du fonds ne crée à son profit ni une copropriété, ni même une servitude » (1) ; et ailleurs : « Dans les contrats qui se

(1) Sibille, *Usages locaux et règlements du département de la Loire-Inférieure*, n° 622.

passaient dans le comté Nantais, la redevance n'a jamais été constituée pour le prix de la transmission d'un immeuble, et ce qui démontre que le bailleur ne se dessaisissait pas de sa propriété, c'est que : 1° les contributions étaient toujours à la charge du bailleur ; 2° les propriétaires fournissaient soit au seigneur, soit au roi, aveu ou déclaration, et jamais les détenteurs n'en avaient fourni ; 3° le bailleur avait la jouissance privative des arbres ; 4° le colon pouvait être évincé en cas d'inexécution de ses engagements ; 5° le colon devait conserver le terrain dans la même culture ; enfin, dans les actes le propriétaire était désigné sous le nom de bailleur et le cultivateur sous le nom de preneur ou colon (1). »

A l'appui de ces usages locaux dont le sens et la portée ne sauraient être discutées, on peut citer deux documents d'une importance capitale. C'est, en premier lieu, une délibération des Etats de Bretagne du 11 novembre 1760, et en second lieu une délibération du général (2) de la paroisse de Saint-Julien-de-Concelles du 8 avril 1787.

Voici le premier de ces documents :

(1) *Id. Ibid.*, n° 606.

(2) Le général est l'ancien nom du corps politique qui remplissait toutes les fonctions civiles et religieuses de la paroisse.

ÉTATS DE BRETAGNE

SESSION DE L'ANNÉE 1760.

Séance du mardi 11 novembre.

« Changements et additions que la commission croit qu'il est à propos de faire sur le projet de tarif des droits de contrôle et autres acquis par les Etats.

« Les Etats, sur l'article III du projet de tarif ont, conformément à l'avis de la commission, ordonné et ordonnent que dans les observations, il sera ajouté que les actes de *prises à complans*, ne doivent pas être assujettis aux droits d'insinuation, parce qu'ils *ne sont pas translatifs de la propriété du fonds* ; les colons plantent les vignes, ils ont seulement un droit de culture sur le fruit des plantations ; ils peuvent même être expulsés s'ils négligent de façonner les vignes en tems et saisons, de cultiver et engraisser le fonds qui leur a été confié (1). »

Le second document, celui qui a trait à la délibération de la paroisse de Saint-Julien-de-Concelles, porte la date du 8 avril 1787. Il présente en notre matière une importance exceptionnelle, et il nous paraît utile d'en citer les passages principaux :

(1) *Archives de la Loire-Inférieure*, série B, n° 444, f° 190.

*Extrait des actes capitulaires de la paroisse
de Saint-Julien-de-Concelles.*

« L'an 1787, le 8^e jour d'avril, en la sacristie de cette église, après le son de cloche, à la manière accoutumée, se sont capitulairement assemblés, aux fins du billet de convocation de dimanche dernier, premier du mois, dûment certifié du sieur Rohart, prestre vicaire ;

« Honorables personnes, René Moreau de la Drouillardière, etc... etc., anciens fabriqueurs et délibérants.

« Lesquels délibérant sur la lettre leur adressée par Messieurs les commissaires des Etats à la date du 28 mars dernier, relativement à la délibération des Etats du 19 janvier aussy dernier, concernant les vignes à complant,

« Attestent :

« Que la culture des vignes forme le principal revenu de notre paroisse ;

« Que cette culture, qui est naturellement circonscrite parce qu'elle ne peut avoir lieu que dans les terrains qui luy sont propres, est préférable à toute autre, en ce qu'elle donne un plus grand produit et qu'elle exige et fait subsister une population beaucoup plus nombreuse ;

« Qu'elle a encore l'avantage de fixer les pauvres

laboureurs à la terre, parce que la plupart des vignes sont entre les mains des colons, qui suivant les conventions, ou verbales, ou par écrit, ou simplement déterminées par l'usage du lieu, faites entre eux et les *propriétaires*, sont chargés de les planter, et quelquefois seulement de les engraisser, de les entretenir et de les cultiver, moyennant une portion de fruits proportionnés à leurs avances et à leurs travaux, qui leur est cédée par le propriétaire, et à la charge encore à eux de conduire à son pressoir la portion qu'il se réserve et qui est censée former le produit net de son terrain.

« Que les vignes cultivées selon ces conventions sont ce qu'on appelle dans le pays *vignes à complant* ; que l'acte qui contient ces conventions se nomme *prise* ; qu'il est rédigé quelquefois devant notaire, et que le plus ordinairement, il n'est qu'un simple billet signé du seul propriétaire ; que, dans ce dit cas il n'est pas moins synallagmatique et obligatoire entre les parties, parce que le bailleur se trouve lié par sa signature avec le colon ; et celui-ci par ses frais de culture avec le bailleur, que souvent même, il n'existe aucun acte de ce complant, sans qu'il en résulte aucun trouble entre le propriétaire et le colon ; l'usage qui a régné les années précédentes formant une loi invariable entre eux ;

« Que le *bail* des vignes à complant est, de sa na-

ture, *indéfini* pour la durée, qu'il doit avoir lieu, tandis que le colon est exact à remplir les obligations qu'il a contractées, attendu que le produit des vignes est proportionné à ses avances en engrais et aux soins qu'il donne pour les bien cultiver, et qu'il serait injuste que le propriétaire pût le dépouiller à volonté et le frustrer du prix de ses travaux et des intérêts de ses avances, intérêts qu'il lui serait impossible de retirer pendant un bail de neuf ans ;

« Que les vignes à complant, dans la main du colon, n'ont jamais été assujetties aux droits de rachats, de lods et ventes, de francs-fiefs et de centième denier ; que ces droits ont été toujours payés par le *propriétaire* ou bailleur du complant ; c'est lui qui satisfait aux devoirs de fiefs, qui acquitte les rentes foncières, qui répare le chemin limitrophe, dispose des arbres qui se trouvent sur le terrain ; les droits de rachats et de francs-fiefs s'ouvrent par sa mort ; il réunit enfin sur sa tête *toutes les attributions et toutes les charges de la propriété*, etc., etc... »

Mais nous possédons à l'appui de la thèse qui vient d'être indiquée des documents plus probants encore. C'est l'acte de notoriété sur le bail à complant du 4 nivôse an VIII, rendu par les juges du tribunal civil du département de la Loire-Inférieure, et c'est surtout l'avis du Conseil d'Etat du 2 thermidor an VIII. Il nous faut rappeler dans quelles circonstances ces actes sont intervenus.

Le 4 août 1789, les nobles renoncèrent à leurs privilèges, et le régime féodal fut aboli. Dans les années qui suivirent, un certain nombre de colons, profitant de l'absence de leurs propriétaires, dont la plupart avaient émigré, affranchirent leurs complants. Beaucoup de propriétaires, par ignorance ou manque de ressources, négligèrent d'intenter une action contre leurs colons, et ceux-ci réussirent, à l'aide de la prescription, à garder à titre définitif les terrains dont ils s'étaient emparés. Mais la question se présenta autrement pour une autre partie très importante des vignes à complant, celle dont le domaine public se trouvait détenteur par suite de la confiscation des terres appartenant aux nobles qui avaient participé au soulèvement de la Vendée et aussi par suite de la suppression des biens des corporations religieuses (1). Sous le Directoire, lorsque le domaine voulut se défaire des immeubles confisqués, l'administration centrale du département les mit en adjudication, mais comme les acheteurs éprouvaient des difficultés dans leur jouissance par suite des prétentions des colons, l'administration suspendit la vente des complants et s'adressa au Corps législatif pour faire décider :

(1) Voir à ce sujet les *Colons de la vigne à complant de la Loire-Inférieure devant le Parlement*, p. 13 et suiv.

1° Si les redevances connues sous le nom de complant ou de devoir de tiers ou de quart, étaient ou non soumises à la faculté de rachat, accordée à tous les redevables de rentes par la loi du 18 décembre 1790 ;

2° Si elles étaient ou non supprimées par la loi du 17 juillet 1793.

L'administration fut soutenue dans cette circonstance par les premiers adjudicataires et par le plus grand nombre de propriétaires qui n'hésitèrent pas à affirmer dans une pétition que « dans la Loire-Inférieure, ainsi que dans les autres parties de la ci-devant province de Bretagne, les preneurs de baux à complant ou à devoir de tiers ou de quart n'avaient jamais été considérés comme propriétaires, et qu'il y avait entre leur manière de posséder et celle des preneurs à domaine congéable une parfaite analogie ».

Une commission spéciale fut nommée, et son rapporteur, M. Boulay-Paty, député de Nantes, déposa le premier jour complémentaire de l'an VI un rapport aboutissant au projet de résolution suivant : « Les lois sur la suppression des redevances seigneuriales, et celles sur le rachat des rentes et redevances foncières ne sont pas applicables au bail des vignes à devoir de tiers ou de quart usité dans le département de la Loire-Inférieure ; en conséquence, le bail des vignes à devoir de tiers ou de quart conti-

nuera d'être exécuté entre le bailleur et le preneur suivant sa forme et tenenr, d'après l'usage local de ce département. Il n'est rien préjugé sur le complant régi par les coutumes voisines, telles que celles du ci-devant Poitou, du Maine, de la Rochelle, etc.

Ce projet ne fut mis à l'ordre du jour du Conseil des Cinq Cents que le 18 brumaire an VIII, mais les événements politiques empêchèrent d'y donner aucune suite. Quelques mois après, le ministre des finances saisit de la question le Conseil d'Etat et sollicita son avis. Cette Assemblée émit l'avis qui lui était demandé le 2 thermidor an VIII et il suffit de lire ce document pour constater qu'il s'était grandement inspiré de l'acte de notoriété du 4 nivôse an VIII rendu quelque temps auparavant.

Acte de notoriété sur le bail à complant

(4 nivôse an VIII).

« Les juges du tribunal civil du département de la Loire-Inférieure,

« Attestent :

« Que suivant l'usage fédéral du ci-devant comté Nantais, le bail des vignes à complant et à devoir d'une portion de fruits, telle que du quart, du tiers ou de la moitié, n'est, à proprement parler, qu'un bail à fermage pour un temps illimité, qui ne peut

être confondu avec le bail à rente, ni avec les baux à complant utilisés dans les autres pays ;

« Que celui-ci *transporte la propriété du fonds au preneur*, qui peut faire sur l'objet arrenté tous les changements que bon lui semble, pourvu qu'il ne le détériore pas et que le fonds puisse répondre du service de la rente ; que le preneur de vignes à complant, qui n'a jamais été considéré comme propriétaire du fonds, ne peut en changer la culture et est obligé de faire à la vigne tous les tours et façons et de remplir les autres conditions du bail, *sous peine d'être expulsé par le propriétaire, ou bailleur du fonds ;*

« Que le preneur à rente est propriétaire des arbres et haies qui entourent le terrain arrenté ; que le preneur à complant n'en a point la propriété, et que si, dans quelques cantons, il a la disposition des émondes et de la tonte des haies, c'est pour le dédommager des frais de clôture ;

« Que le preneur à rente rendait aveu au seigneur du fief, et que le preneur à complant n'en rendait pas ;

« Que le preneur à rente est imposé au rôle des contributions foncières et était assujetti aux réparations des chemins vicinaux ; que ces réparations ont toujours été à la charge des bailleurs à complant, et que ceux-ci ont seuls été imposés au rôle des vingtièmes et sont encore seuls imposés aux rôles des contributions foncières ;

« Que le preneur à rente est tenu de donner attournance ou titre nouveau tous les 30 ou 40 ans, et qu'il n'est pas d'usage qu'on en exige du preneur à complant, qui n'étant pas considéré comme jouissant *pro suo*, ne peut conséquemment prescrire contre le bailleur ;

« Que le preneur à rente a pu s'en libérer et en faire le franchissement en vertu de la loi du 29 décembre 1790, et que le preneur à complant n'y a jamais été admis ; que toutes les fois que le preneur à complant, débiteur envers un ci-devant seigneur de fief voulant se prévaloir de la loi du 17 juillet 1793, a essayé de se décharger de la prestation et de la faire considérer comme féodale, il lui a été ordonné de prouver l'inféodation, et que, faute de cette preuve, il a été condamné d'en continuer le service ;

« Qu'admettre les preneurs à complant à se libérer et à faire le franchissement de leur prestation, ce serait dépouiller les bailleurs de leur propriété et la transporter à leurs colons ou preneurs ; que ce serait leur faire un préjudice considérable, en ce qu'on rendrait inutiles et sans valeur leurs logements, celliers, pressoirs, magasins, chaufferies et autres ménageries destinées à l'exploitation des fruits dont leurs fermiers ou colons leur sont redevables. »

« Arrêté en tribunal à Nantes, ce 4 nivôse an VIII de la République française, une et indivisible. »

Passons maintenant à l'avis du Conseil d'Etat de l'an VIII qui constitue l'argument le plus important des partisans du caractère mobilier du complant.

Le Conseil d'Etat eut à se prononcer sur les deux questions suivantes :

1° Les redevances connues sous le nom de *complant* ou *devoir de tiers* et de *quart* sont-elles ou non soumises à la faculté de rachat accordée à tous les redevables de rentes foncières par la loi des 18-29 décembre 1790 ?

2° Sont-elles ou non supprimées par la loi du 17 juillet 1793.

Afin d'éclairer sa religion, le Conseil d'Etat consulta un grand nombre de pièces et de documents qui lui avaient été remis par l'administration du département de la Loire-Inférieure, parmi lesquels l'acte de notoriété dont nous venons de parler, et le 2 thermidor an VIII, il rendit l'avis suivant :

Avis du Conseil d'Etat
(du 2 thermidor an VIII).

LE CONSEIL D'ETAT,

« Qui, sur le renvoi des consuls, et sur le rapport de la section des finances, a discuté un rapport du ministre des finances sur la question de savoir s'il est nécessaire de proposer au Corps législatif une loi

dont l'objet serait de déclarer que la loi du 18-29 décembre 1790, qui autorise le rachat des rentes foncières, et celle du 17 juillet 1793, portant suppression, sans indemnité, des redevances seigneuriales et féodales, ne sont pas applicables aux baux à complant ou baux de vignes à portion de fruits, usités dans le département de la Loire-Inférieure.

« Après avoir vu quinze baux de vignes à complant, des années 1638 et suivantes, jusques et y compris l'an VI, ensemble un acte de notoriété du tribunal civil du département de la Loire-Inférieure du 4 nivôse an VIII.

« Considérant que, d'après ces actes, *il est évident que le bail à complant ne transfère au preneur aucun droit sur la propriété des biens qui en font l'objet* ; que celui-ci, ses héritiers et représentants, ne possèdent qu'*au même titre et de la même manière que les fermiers ordinaires*, sauf la durée de la jouissance ; que la contribution foncière est *due et payée* par le bailleur, circonstance qui détermine avec encore plus de précision le caractère de cette tenue, et qu'on ne pourrait *considérer les colons ou fermiers comme propriétaires des biens qu'ils tiennent à complant*, sans rendre inutiles et sans valeur les bâtiments, celliers et pressoirs répandus sur la surface du territoire appartenant aux bailleurs, et destinés par eux à l'exploitation des fruits dont les fermiers ou colons sont redevables entre eux.

« Considérant aussi que la tenue dont il s'agit, rentre dans l'espèce de celle connue sous le nom de *tenue convenancière ou à domaine congéable*, usitée dans plusieurs départements formés de la ci-devant Bretagne et que *les bailleurs des biens concédés à ce titre, ont été maintenus dans la propriété de ces biens par décrets de l'Assemblée Constituante des 30 mai, 1^{er}, 6 et 7 juin 1791, confirmés par la loi du 9 brumaire an VI.*

« Est d'avis :

« *Qu'il n'est nécessaire de recourir au législateur, pour maintenir ou conserver dans la main des bailleurs ou de leurs héritiers ou représentants, la propriété des biens concédés sous le titre de bail à complant dans le département de la Loire-Inférieure ;*

« *Que la portion de fruits que s'y sont réservée les bailleurs, doit leur être payée sans difficulté par les preneurs, lesquels ne peuvent forcer les bailleurs d'en recevoir le rachat ;*

« *Et qu'enfin le ministre des finances doit prescrire à la régie de l'enregistrement, de se conformer à ces principes relativement aux redevances de cette nature qui appartiennent à la nation. »*

Cet avis fut approuvé le 4 thermidor par le chef du gouvernement et inséré au *Bulletin des lois*. Conformément à la Constitution alors en vigueur, par l'effet de cette approbation, le régime des vignes à

complant se trouvait législativement fixé, et il était du devoir des tribunaux d'appliquer la loi.

Bien qu'il semblât que la question fût définitivement tranchée, les tribunaux en furent néanmoins saisis en différentes occasions, mais se prononcèrent invariablement dans le sens des décisions précitées.

La Cour de cassation eut à statuer la première fois sur la question le 7 août 1837, voici dans quelles circonstances :

Par acte notarié en date du 25 mai 1723, un sieur T... avait cédé à divers colons un clos de vignes à titre de remise et devoir de tiers, à la charge par le preneur d'exécuter un certain nombre de prestations. Les héritiers du sieur T... ayant vendu par acte authentique des 29 et 30 avril 1828, à un sieur de la Tullaye, le clos de vignes, objet du bail susvisé, celui-ci intenta une action judiciaire devant le tribunal d'Ancenis à un sieur Petit des Rochettes, possesseur d'une partie des complants dudit clos de vignes, pour voir décider par le tribunal « qu'aux termes du bail du 25 mai 1723, il était et devait être judiciairement tenu d'abandonner au demandeur sa part dans la récolte prochaine ; que faute de se soumettre aux conditions prescrites par le dit bail, il serait déclaré déchu du droit de complant, et conséquemment que le sieur de la Tullaye serait autorisé à rentrer dans la propriété entière ».

Le sieur Petit-des-Rochettes crut qu'il pouvait suspendre son devoir parce qu'il se trouvait en présence d'un propriétaire étranger à la famille du sieur T..., et il forma contre ce propriétaire une demande reconventionnelle, tendant à faire proclamer par le tribunal, son droit au rachat moyennant indemnité à fixer par expert, des charges, redevances ou devoirs de fruits dont il était tenu.

Le tribunal rendit, le 10 mai 1833, le jugement suivant :

« Considérant qu'il n'existe au procès aucun titre reconnu par les parties, et qu'en l'absence de titre et de loi ou coutume écrite, c'est aux usages locaux qu'on doit avoir recours ;

« Considérant qu'il est d'usage *immémorial, général et constant* dans le territoire formant le département de la Loire-Inférieure, que les bailleurs de vignes à devoir de moitié, de tiers ou de quart, conservaient la propriété du fonds par eux baillé ; que cet usage n'a jamais varié, que la contribution foncière, charge inséparable de la propriété utile, a toujours été payée par les bailleurs ; qu'aujourd'hui encore, les mêmes bailleurs acquittent seuls l'impôt foncier et supportent les autres charges qui incombent au propriétaire ; qu'ils disposent seuls et à leur gré des arbres futaies qui existent sur les biens ainsi baillés ; que dans les mutations par décès, le fonds est tou-

jours compris dans la succession du bailleur, tandis que les preneurs n'acquittent les droits que sur la valeur du plant qu'ils font figurer au nombre des objets mobiliers dépendant de la succession ; que dans les transactions et ventes de biens de cette nature les preneurs ne se considèrent jamais que comme propriétaires du plant ;

« Considérant que les rentes dont parle l'article 530 du Code civil ne sont rachetables que lorsqu'elles sont établies à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier ;

« Considérant que, dans le ci-devant comté nantais, les baux à devoir de moitié, de tiers et de quart, n'étaient pas translatifs de propriété ; que le domaine direct et utile en est toujours resté au bailleur, que par conséquent, dans l'espèce, la portion de fruits qui vient au sieur de la Tullaye ne peut être considérée comme une vente foncière dont la loi autorise le rachat.

« Le tribunal déboute le sieur Petit-des-Rochettes, etc...

Sur appel, la Cour de Rennes, adoptant les motifs des premiers juges, confirme leur jugement.

Saisie à son tour d'un pourvoi basé sur des questions de fond et de forme, la Cour suprême rendit, le 7 août 1837, un arrêt rejetant le recours. Voici ses

considéranrs en ce qui concerne la question de fond :

Sur le moyen du fond :

« Attendu qu'il résulte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 4 thermidor an VIII, approuvé le même jour par le chef du gouvernement et inséré au *Bulletin des Lois*, que la loi du 29 décembre 1790, qui autorise le rachat des rentes foncières, n'est pas applicable aux baux de vignes à portion de fruits usités dans le département de la Loire-Inférieure ;

« Qu'en jugeant, dès lors, que le demandeur n'avait pas le droit de forcer le sieur de la Tullaye de recevoir le rachat de la portion de fruits réservée au profit de ses auteurs par le bail d'une partie de vignes située dans le département de la Loire-Inférieure, l'arrêt attaqué n'a point violé la loi du 29 décembre 1790, ni les autres lois invoquées par le demandeur ;

« Rejette. »

Depuis lors, une jurisprudence immuable s'est créée sur la question des vignes à complants, et juridiquement le problème, en ce qui concerne la Loire-Inférieure, n'est plus discutable devant les tribunaux. Ajoutons qu'il y a, sur ce point, complet accord entre la doctrine et la jurisprudence.

Parmi les auteurs qui se sont occupés du complant, il en est un seul — il est vrai qu'il jouit d'une autorité incontestable — qui ait vu dans notre contrat un acte translatif de propriété. Nous voulons parler de Merlin.

Merlin déclare (1) que dans la coutume de Bretagne comme dans celle de la Rochelle, les baux à longue durée ou à culture perpétuelle donnent ouverture au droit de rachat.

Pour cet auteur, la qualité de *propriétaire* et celle de *fermier perpétuel* et irrévocable, se confondent et s'identifient de telle sorte que, lorsqu'il s'agit de savoir si un bail à complant a pour effet de transférer au preneur la propriété du terrain en faisant l'objet, il faut, en fait, examiner d'après l'ensemble des clauses, si le contrat rend le preneur fermier perpétuel et irrévocable. De même le droit du preneur ne cesse pas d'être perpétuel et incommutable par cela seul que le bailleur se réserve de rentrer dans son fonds, soit en cas d'extinction de la postérité du preneur, sans limitation de degré, soit par défaut de culture, soit enfin à l'époque où les vignes seraient trop vieilles pour rapporter des fruits. La raison en est qu'il dépendrait des preneurs d'empêcher l'arrivée de ce fait, en entretenant la vigne et en remplaçant les ceps défectueux.

L'opinion de Merlin a été vigoureusement combattue par tous les autres auteurs qui ont écrit sur cette matière, et tous s'accordent à déclarer que le bail à complant, avec les caractères qu'il possède

(1) Merlin, V^o *Vigne*, n^o 2.

dans notre contrée, n'a jamais transféré au colon la propriété du sol, que celui-ci n'est par conséquent qu'un détenteur précaire et ne doit aucunement bénéficier du droit de rachat, accordé par les lois révolutionnaires au seul possesseur du domaine utile (1).

Nous ne pouvons que nous approprier les arguments, à notre avis irréfutables, sur lesquels s'appuient les diverses autorités que nous venons de citer, et conclure avec elles que le bail à complant de la Loire-Inférieure ne saurait être, à aucun point de vue, rangé dans la classe des actes translatifs de propriété, ni à plus forte raison tomber sous le coup des lois abolitives de la période révolutionnaire.

(1) Duvergier, *Du louage*, n° 190.

CHAPITRE II

FONCTIONNEMENT DU BAIL A COMPLANT

Nous avons essayé dans les chapitres précédents de dégager la nature juridique et les caractères généraux du régime qui nous occupe. Il nous reste à en exposer le fonctionnement, en entrant dans quelques détails sur les divers éléments du contrat qui y a donné naissance. A cet effet nous examinerons successivement, dans les sections suivantes, l'objet du bail à complant, les obligations qu'il engendre dans la personne des parties en cause, ses causes d'extinction et ses modes de preuve, ainsi que les mutations qui peuvent se produire dans la personne du preneur.

SECTION I. — Objet.

Le bail à complant, dans les régions où il a subsisté, a pour objet exclusif la culture de la vigne. Quelques textes donnent à penser qu'il n'en a pas

toujours été ainsi, et que la culture de certains arbres fruitiers, notamment des amandiers, des figuiers et des oliviers a pu se faire autrefois sous le même régime (1), mais ces cas semblent particuliers aux contrées du Midi, et il ne saurait en être question dans les autres parties de la France et particulièrement en Loire-Inférieure, où il n'en existe incontestablement aucune trace. Poullain du Parc est très affirmatif sur ce point quand il nous déclare que le complant pouvait avoir lieu également pour les plantations d'autres arbres fruitiers, mais qu'il n'est pratiqué en Bretagne que pour les plantations de vignes. La raison en est d'ailleurs fort naturelle. Dans cette région, comme du reste dans une partie de l'Anjou, le terrain étant particulièrement indiqué pour la plantation des vignobles, tant à cause de la nature même du sol, qui le rend impropre à d'autres cultures, que par la configuration du pays, les propriétaires devaient nécessairement imposer à leurs colons les plantations les plus propices à accroître leurs revenus. Ceci explique également la survivance dans cette partie de la France, d'un régime particulièrement favorable à la bonne exploitation des fonds et aux intérêts des propriétaires.

(1) On rencontre, même à l'heure actuelle, des exemples de vastes complantements d'oliviers, en Tunisie.

Cette question de l'objet du bail à complant appelle une comparaison avec un certain nombre d'autres contrats, dont il se rapproche plus ou moins variablement, mais dont il importe néanmoins de le distinguer.

Au premier abord, le complant offre de grandes analogies avec le contrat de superficie. Comme le superficiaire, le complanteur n'a qu'un droit mobilier sur le fonds, et de même que le superficiaire qui a acquis la propriété des édifices et superficies, il a la propriété du plant. Ce qui différencie, cependant, ces deux contrats, c'est que tandis que dans le contrat de superficie la redevance qui peut d'ailleurs ne pas exister, n'est pas proportionnée à la récolte, elle est au contraire dans le complant une fraction de la récolte et doit comporter l'obligation de cultiver sous un partage de fruits.

A ce dernier point de vue, il semblerait que le bail à complant se rapproche singulièrement du bail à colonat partiaire ou métayage, aujourd'hui surtout que les baux à complant comportent une durée limitée (1) et que dans le métayage le partage de fruits par moitié est souvent remplacé par un partage des deux tiers en faveur du colon et d'un tiers en faveur du propriétaire. Toutefois il existe ici encore des

(1) Voir plus loin : *Causes d'extinction*.

différences appréciables entre les deux contrats. Ces différences peuvent être rangées dans deux classes, selon qu'elles sont de l'essence même de ces contrats ou de leur nature.

Les différences tenant à l'essence du contrat sont relatives d'abord à la culture elle-même, cette culture ayant un caractère général dans le métayage et étant, au contraire, très spéciale dans le complant puisqu'elle doit nécessairement porter sur la vigne. Puis elles s'appliquent à la résolution même du contrat. D'après l'article 6 de la loi du 18 juillet 1889 sur le colonat partiaire, le contrat est résolu par la mort du preneur ; le législateur a tranché ainsi une controverse ancienne en appliquant au bailleur les règles du louage et au preneur celles de la société. Nous verrons au contraire que dans le bail à complant le droit du preneur est transmissible à ses héritiers, solution qui s'explique par la durée perpétuelle ou tout au moins très longue du contrat.

Quant aux différences tenant à la nature même du contrat, et pouvant dès lors être écartées par une convention contraire, en voici les principales :

Le plus souvent dans le métayage le bailleur ne se contente pas d'apporter ses capitaux, mais participe dans des proportions variables aux dépenses de la culture, frais de production, achat d'engrais et d'ustensiles perfectionnés, etc., tandis que dans le bail à

complant, en règle générale, le bailleur ne fait aucuns déboursés et se borne à livrer au colon la terre qu'il doit planter et cultiver. Mais il faut observer qu'il peut très bien ne pas en être ainsi.

Dans beaucoup de baux à complant, les bailleurs participent aux dépenses, dans ce sens qu'ils s'engagent à faire à leurs frais les premiers défonçages du terrain ou prennent la charge de l'installation et de l'achat du pressoir ; dans ce cas le complant se rapproche beaucoup du métayage.

D'après l'article 5 de la loi de 1889, le bailleur a, dans le métayage, la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation ; la raison en est qu'il est plus apte à cette direction que le colon, qui se borne à apporter son travail à l'intérêt commun. Rien de pareil dans le bail à complant ; à la condition de respecter les obligations qui lui sont imposées, le preneur est libre de cultiver la vigne selon son bon plaisir et sans aucune ingérence possible de la part du propriétaire.

On peut encore citer des points de ressemblance entre notre contrat et l'emphytéose. L'un et l'autre ont pour but d'améliorer le fonds concédé, et comportent une redevance, mais les différences sont nombreuses. La principale a trait à l'objet qui peut être dans l'emphytéose une plantation ou une culture, ou encore une construction ou un travail quel-

conque, alors que dans le bail à complant elle est nécessairement la plantation de la vigne. Une autre différence importante est relative à la redevance ; celle-ci présente le plus souvent dans l'emphytéose le caractère d'une rente fixe ; dans le complant elle est toujours une part de fruits.

Il nous serait facile d'étendre cette comparaison avec d'autres contrats encore subsistants. Nous ne le ferons pas parce que notre étude ne pourrait que démontrer ce que nous avons déjà vu, à savoir que le complant possède un ensemble de caractères spéciaux et de traits originaux qui empêchent de le confondre avec les autres conventions de même nature ou de même objet et lui donnent une physiologie propre.

SECTION II. — Obligations respectives du propriétaire et du colon.

§ 1. — *Obligations du propriétaire.*

Etant admis que le bail à complant est un contrat de louage, le propriétaire sera soumis à toutes les règles édictées par les articles 1763 et suivants du Code civil.

Les conventions des parties peuvent néanmoins

apporter à ces règles certaines dérogations ; les actes constitutifs feront sur ces points la loi des parties.

C'est ainsi que nous trouvons tel contrat où l'entretien des chemins d'exploitation, incombant en principe au bailleur, est mis à la charge du preneur. D'autres fois, ce qui est aussi une exception à la règle, le bailleur s'obligera à labourer la vigne avant la plantation. Dans un bail récent du 15 janvier 1898, le bailleur s'engage à faire le défonçage la première année de la moitié du terrain affermé, le défonçage de l'autre moitié devant être fait par le preneur. Ces accords particuliers peuvent varier indéfiniment au gré des parties contractantes.

Le paiement des contributions foncières incombe au bailleur ; c'est un point qui n'a jamais été contesté dans la région nantaise et qui a même servi d'argument pour établir que le bailleur reste nanti de la propriété du sol.

§ 2. — *Obligations du colon.*

Pas plus que nous ne l'avons fait, en ce qui concerne les obligations du propriétaire, nous n'entrons ici dans le détail des obligations, résultant pour le colon, des articles du Code civil, réglant le contrat de louage.

Nous nous bornerons à signaler celles qui lui in-

combent, d'après les règles particulières de notre contrat.

Ces obligations peuvent se ramener à quatre principales :

1° Planter le terrain en vignes ou continuer la culture du terrain déjà planté ;

2° Faire les façons d'usage ;

3° Faire la vendange ;

4° Payer la redevance.

Nous les étudierons successivement et indiquerons ensuite les sanctions qu'elles comportent.

A. — Obligation de planter le terrain en vignes ou de continuer la culture du terrain déjà planté.

Si le terrain concédé était précédemment ou improductif ou soumis à un autre genre de culture, la première obligation du colon sera d'effectuer la plantation. Beaucoup d'actes règlent d'ailleurs les conditions de cette plantation et contiennent à ce sujet de plus ou moins longues énumérations.

Le terrain, une fois mis en culture, doit être entretenu par le colon, qui n'a le droit d'y apporter aucune modification.

Si, le colon venait à se livrer sur la terre concédée à une autre sorte de culture, celle des arbres fruitiers par exemple, il n'est pas douteux que, cette modification portant sur un des éléments essentiels du

contrat, le bailleur n'eût le choix ou de résilier le bail ou de forcer le preneur à remettre les choses en état (1).

Mais peut-il y avoir, du consentement du bailleur, changement de culture, sans entraîner novation de la convention primitive ?

Nous avons sur cette question deux jugements, l'un du 16 juillet 1885, l'autre du 16 mars 1842. Il ressort du premier de ces jugements que le consentement du bailleur à un changement de culture peut s'induire de la perception qu'il aurait faite en nature ou en argent du nouveau genre de récolte.

Voilà pour le cas de consentement tacite mais les parties peuvent-elles stipuler par un contrat nouveau qu'au lieu de continuer la culture de la vigne, le colon cultivera des céréales, par exemple, tout en restant régies par les règles du bail à complant primitif ?

C'est sur cette question que le tribunal civil de Nantes eut à se prononcer le 10 mars 1842. Il le fit dans le sens de l'affirmative. Nous détachons de ce jugement les passages suivants :

« Le TRIBUNAL,

« Considérant que le bailleur et le preneur à complant convinrent que ce dernier au lieu de continuer

(1) Duvergier, *Louage*, p. 592.

la culture des vignes qui ne rapportait presque aucun produit, cultiveraient des céréales ou des légumes à la condition de payer au propriétaire la redevance annuelle en argent, pour tenir lieu à ce dernier de la portion des fruits qu'il lui devait.

« Que ce changement de culture, opéré dans l'intérêt et du consentement des parties, n'a point changé au fond le caractère originaire de la convention ; que ce changement n'est contraire, ni à la loi, ni aux mœurs et qu'il doit par conséquent être exécuté de bonne foi, etc. (1). »

Que penser de ce jugement ? N'a-t-il pas altéré étrangement l'esprit du bail à complant, en permettant de subsister sous cette dénomination et régi par ses règles propres un contrat qui n'en possède plus le caractère essentiel, à savoir la culture de vignes ?

B. — *Obligation de faire les façons d'usage.*

Les différentes formes que revêt cette obligation peuvent se ramener à trois types principaux, le façonnage, le provignage, le graissage.

Le *façonnage* consiste à sarcler l'herbe, tailler les ceps à l'époque convenable, déchausser ou débotter (mettre la terre en buttes), bêcher, rebêcher ou biner.

(1) Cité par M. Robert *Les vignes à complant devant la raison et devant la loi*, p. 99.

Le *provignage* que nous trouvons cité dans les plus anciens contrats de complant est, nous dit M. Thébaud, « une opération par laquelle on protège l'existence d'un vignoble » (1). Après avoir taillé les jeunes pousses, on les incline en terre pour qu'en prenant racines elles donnent de nouveaux ceps. M. Beucher fait remarquer à cet égard que dans un certain nombre de baux récents où il s'agit de reconstitution en vigne greffée sur plant américain, on voit figurer la mention que les preneurs « se chargeront de la pépinière » (2). C'est l'application de la même idée qu'il faut remplacer les manquants. Comme pour les vignes greffées sur plant américain le provignage ne peut être employé, puisque le pied doit être de vigne américaine, on a recours à une pépinière qui doit être entretenue par le preneur comme autrefois le provignage devait être fait par lui.

Enfin le graissage qui, suivant l'usage le plus répandu, doit être opéré en entier tous les cinq ou sept ans, consiste à recouvrir le sol d'engrais différents suivant les localités : terreau, fumier, genêt pourri, lande, etc...

Depuis l'apparition des diverses maladies des vignobles, le colon doit subir également tous les frais

(1) Thébaud, thèse.

(2) Beucher, thèse, p. 84.

nécessités par la lutte contre le pyrale et toutes les maladies cryptogamiques telles que le mildew, l'oïdium, le blackrot.

C. — Obligation de faire la vendange.

La vendange, but du contrat, paraît être un droit pour le colon. Mais comme les frais de la vendange sont à la charge du preneur, que même en cas de refus de sa part le bailleur peut l'y contraindre ou y procéder lui-même aux frais du preneur, c'est bien plutôt une obligation à sa charge.

Le colon n'est pas libre, comme dans les obligations sus-mentionnées, de faire la vendange au jour qui lui convient. Il ne suffirait pas même qu'il se conformât aux usages locaux. Le jour lui est fixé par le bailleur, les coutumes sont unanimes sur ce point.

On peut se demander pour quelle raison le jour de la vendange n'est pas laissé à la discrétion du colon. Il semble être mieux placé que tout autre pour se rendre compte du moment où les vignes sont prêtes à être cueillies. On voit généralement dans cette mesure une précaution prise autrefois par le seigneur à l'encontre du colon, précaution qui facilitera le contrôle de la quantité de raisin recueillie. Gabriel Michel de la Rochemaillet nous donne un autre excellent motif de cette coutume :

« De ce ban, dit-il, provient double utilité : l'une afin que les voisins ne fassent tort aux autres, quand aucuns vendangent auparavant que les autres en soient advertis, l'autre afin qu'on ne vendange avant que les raisins soient en maturité, à quoy on peut ajouter le profit particulier de ceux qui lèvent les dixmes. (1) »

Le délai entre l'époque de la publication du ban et celui de la récolte, bien que variable suivant les centres, était le plus généralement de huitaine. Le jour de l'ouverture de chaque clos de vigne est annoncé par des publications faites à l'issue de la messe, dans chaque commune où sont situés les biens, ou par le garde champêtre.

Faute par le colon d'avoir satisfait à cette obligation dans le délai imparti, il peut être procédé par le bailleur à la récolte après simple mise en demeure. Le colon est également passible de dommages-intérêts. Depuis la loi du 9 juillet 1889, dans les communes où il a subsisté, le ban doit être soumis chaque année au conseil général et sa publication est de la compétence du maire.

(1) Coutumes du pays et duché d'Anjou, sous art. 186.

D. — *Obligation de payer la redevance
fixée par le contrat.*

La redevance est la part de récolte que le colon doit fournir au bailleur pour l'indemniser de l'abandon qu'il lui a fait de sa terre.

Cette part varie suivant les conventions des parties ; le plus souvent cependant elle est du quart (1).

Si la quotité n'a pas été déterminée dans le contrat, on suivra les usages locaux.

En général la redevance est portable et les frais de transport sont à la charge du porteur (2). Tel est le cas dans la Loire-Inférieure où, nous dit Sibille, « une des obligations du colon est d'apporter la récolte au pressoir » (3).

(1) Dans certaines contrées, particulièrement en Anjou, bien que la redevance soit fixée au quart de la récolte, le bailleur ne touche en fait que le cinquième des fruits, mais, en revanche, le colon prend à sa charge le paiement des contributions foncières.

(2) Dans ce sens, Boucheul, *Coutume du Poitou*, et Valin, *Coutume de la Rochelle*, art. 62, 8, p. 314.

(3) L'article 55 de la Coutume de la Rochelle semblerait pourtant déclarer la redevance générale « qui doit droict de champart à aucun seigneur censuel est tenu de payer le dit droict de champart ainsi que l'on a accoutumé de payer devant que de dégarnir la terre, sur peine de soixante sols parisis au dit seigneur, et si doit le seigneur être appelé pour voir champarter, lequel en ce faisant y doit comparoir du soir au matin, et du matin à l'après dinée... et, s'il n'y compare le laboureur peut enlever sa gerbe, en laissant sur le dit lieu « le dit droit de champart ». Mais l'usage s'est établi en sens contraire.

Pour prévenir les fraudes dans la délimitation de la part devant revenir au seigneur, tout un système était autrefois organisé. C'était d'abord la présence de clercs ou d'écarteurs qui choisissaient sur le lieu même de la vendange la part à prélever pour le seigneur ; c'était ensuite l'obligation pour le colon de faire passer le devoir par une route déterminée, fréquemment nommée « route quartière » sous la surveillance des clercs espacés sur le parcours. Valin nous dit que s'ils prenaient d'autres routes, leurs vendanges n'étaient pas marquées par les clercs complanteurs et ils se mettaient dans le cas d'être poursuivis par le seigneur, comme ayant enlevé leurs fruits furtivement (1). C'est ainsi qu'un jugement du tribunal de Nantes du 18 décembre 1817 dispose que tout colon doit transporter la récolte par la route ou l'issue que lui indique son bailleur ou l'écarteur (2).

Sans vouloir entrer dans l'examen des questions de solidarité et d'indivisibilité entre colons qui peuvent surgir au cas où plusieurs colons seraient tenus vis-à-vis du même propriétaire, disons, cependant, que d'après la jurisprudence, les colons d'un même clos sont obligés solidairement quel que soit leur nombre, et ne forment, vis-à-vis du bailleur, qu'une

(1) Valin, *Coutume de la Rochelle*, art. 62, n° 97, p. 342.

(2) Sibille, *Usages locaux*.

seule et même personne. Il n'y aura donc qu'à appliquer aux colons solidaires les articles 1282 et suivants du Code civil.

Il existait souvent, à côté de cette redevance principale, des prestations subsidiaires connues ordinairement sous le nom de « chapons » ou « poulets ».

Il ne faut voir à l'origine dans cette offrande au seigneur autre chose qu'une des nombreuses manières par lesquelles le vassal faisait acte de sujétion, acte qui, nous dit Championnière, consistait notamment dans l'apport au seigneur avant la récolte : « d'un œuf garotté sur un ou deux chariots traînés par six bœufs ! d'un certain nombre de volailles, de chapons suspendus au bout d'une perche de vingt pieds de hauteur, d'un petit oiseau placé sur une voiture attelée de quatre chevaux....., d'une chanson au jour de Pâques et d'un saut devant l'Eglise (1).

Cette prestation consistait quelquefois en argent, mais le plus souvent en grains. Elle était calculée suivant l'étendue du terrain possédé par le cultivateur. Le chapon doit être acquitté de la manière indiquée au titre, en nature ou en argent. Si, cependant, le titre porte que le chapon sera payable en nature ou en argent, l'option appartient au bailleur (2).

(1) Championnière, n° 131.

(2) Sibille, *Usages locaux*, n° 632.

Dans un grand nombre de localités, cet antique usage a entièrement disparu, ayant été racheté par le cultivateur, à des prix très variables suivant les régions.

§ 3. — *Sanctions des obligations du preneur.*

Antérieurement au Code civil, c'est dans les coutumes et dans les baux qu'il faut chercher les sanctions qu'entraînaient pour le preneur la non-exécution de ses obligations. Nous y voyons que la plupart des coutumes punissaient, d'une façon particulièrement sévère, le manquement à l'obligation de taille. C'était un cas de résolution du bail, et en plus le seigneur pouvait avoir droit à des dommages-intérêts. Mais alors que cette résolution se produisait *ipso jure* dans la coutume du Poitou (1), dans la plupart des autres coutumes elle était judiciaire (2), et la commise ne pouvait être effectuée qu'après une

(1) « Si aucun détenteur tient de son seigneur de fief vignes qui sont tenues à complant, et elles sont demeurées à tailler et de serpe jusques aux fruits ; le dit seigneur les peut de son autorité prendre et les fruits d'icelles sans y appeler le détenteur, et icelles vignes tenir à son domaine et les bailler s'il voit qu'il doit de faire etc... (*Coutume de Poitou*, art. 64).

(2) Dans la coutume de la Rochelle, le seigneur pouvait sans jugement reprendre les vignes concédées mais simplement pour procéder lui-même, à la taille et « à la charge de les lui restituer en payant les frais de la culture et les dommages-intérêts. »

procédure plus ou moins longue suivant les contrées (1).

Les parties étaient libres, d'ailleurs, de déclarer dans le contrat que non seulement le manquement à l'obligation de taille, mais même à toute autre façon d'usage, entraînait la même résolution. Des clauses de ce genre sont habituelles dans les contrats du pays nantais.

Nous lisons dans un de ces contrats que : « Au cas que les dits preneurs ou l'un d'eux manquerait à faire le dit clos de toutes les dites façons en temps et saison, il sera loisible au dit bailleur au dit nom de s'emparer des cantons qui auront été mal cultivés et en faire nouvelle baillée à autre personne ou autrement en disposer, comme bon lui semblera, sans que les dits preneurs puissent lui apporter aucun obstacle et empêchement (2). »

Dans un autre acte de la même époque, nous trouvons la formule suivante : « En cas que la dite vigne demeurerait une année sans être faite des dites façons, la dite dame ou les siens s'en pourront emparer (3). »

(1) « Le bailleur doit faire faire des procès-verbaux de l'état des lieux et après trois jugements comminatoires portant que, dans un certain délai, elles seront réunies, il peut obtenir un quatrième jugement qui ordonne la réunion » (*Coutume d'Angoumois*, titre VIII, art. 108, p. 409).

(2) Acte de prise de vignes à devoir de tiers, paroisse de Vertou (Loire-Inférieure) du 3 mai 1639.

(3) Prise de vigne à devoir de quart. Le Loroux-Botttereau, 29 septembre 1639.

Au cas de non-paiement des arrérages, certaines coutumes permettaient au seigneur de s'emparer des vignes, sans autres formalités, et dès la première année ; d'autres ne déclaraient la commise encourue que trois ans après la cessation de paiement.

Le Code civil est venu apporter un peu d'unité dans ces prescriptions diverses. Dans son article 1184 relatif aux contrats synallagmatiques, il déclare que le contrat n'est pas résolu de plein droit dans les cas où l'une des parties ne satisferait point à son engagement, mais que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention, lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts. Il n'y a donc plus à l'avenir de résolution *ipso jure*, sauf bien entendu le cas où, comme vous l'avons vu, il est d'usage en Loire-Inférieure, les parties auraient déclaré dans l'acte que le manquement à leurs obligations réciproques entraînerait cette résolution.

SECTION III. — Causes d'extinction.

La presque unanimité des auteurs est d'accord pour déclarer notre contrat perpétuel (1). Poullain

(1) Nous ne nous occupons ici que du bail non translatif de

du Parc (1) l'appelle « un bail à perpétuité » ; Bouchéul (2), « une espèce de bail à perpétuité ». « En général, dit Troplong, la concession était perpétuelle et irrévocable. » Comparant le bail emphytéotique et le bail à complant, Pocquet de la Livonnière, dans son *Traité des fiefs* (3), donne comme une des différences qui existent entre ces deux contrats que « le bail emphytéotique doit finir après un certain temps et que le bail à complant emporte une aliénation perpétuelle ».

Ce n'est pas seulement dans les auteurs, mais également dans les actes que nous trouvons fréquemment les expressions « perpétuel », « à jamais » (4). Un grand nombre de titres anciens de dates diverses expriment cette idée de perpétuité. Les mêmes expressions « à jamais », « à l'avenir », s'y retrouvent d'une façon à peu près constante.

Donc, de part et d'autre, unanimité presque complète, et nous verrons plus tard qu'il sera tiré argument de cette prétendue perpétuité du droit du pre-

propriété. Si le bail est translatif le preneur est devenu propriétaire et la jouissance *in infinitum* est un des attributs essentiels de la propriété. Quant à la redevance qu'il doit au bailleur, il pourra s'en libérer, conformément à l'article 530 du Code civil.

(1) *Principes du droit*, ch. IX, p. 40.

(2) *Coutume de Poitou*, art. 69, p. 98, § 1.

(3) *Traité des fiefs*, liv. V, ch. IV, sect. V.

(4) Notamment dans le Capitulaire de Saint-Julien-de-Concelles, dont nous donnons plus loin le texte.

neur pour réclamer à son profit l'affranchissement du sol. Mais ne nous y trompons pas et remarquons que, si l'accord existe dans les expressions employées, il n'en est pas de même en ce qui concerne la signification qu'il faut leur donner. Nous allons voir en effet qu'elles ont donné lieu à des interprétations très différentes.

Pour les uns, ce qui est perpétuel, c'est le contrat lui-même, ce contrat, indépendant de la plus ou moins longue durée de la vigne, continuant à avoir effet même après sa disparition.

Pour les autres, les mots « à perpétuité », « à jamais », n'emportent pas une aliénation perpétuelle, mais une aliénation d'une durée indéterminée et toujours soumise à la condition résolutoire de l'exécution des devoirs du colon. Le principal devoir du colon résidant dans la plantation et la continuation de culture de la vigne, la disparition de celle-ci ou la cessation de culture sera la condition nécessaire mais suffisante de la fin du contrat. Il en résulte qu'il est impossible d'évaluer exactement la durée du contrat, celle-ci pouvant dépendre de causes accidentelles et surtout des soins qui lui seront donnés par le colon.

Enfin une troisième opinion considère la question de la durée du bail comme étant plus théorique que pratique parce que, dit-on, le provignage des anciens ceps et la création des pépinières permettent de con-

sacrer aux vignes une durée indéfinie. Le contrat dont le sort est soumis à la durée du plant serait donc susceptible de perpétuité.

Nous croyons devoir faire immédiatement justice de cette dernière opinion plus spécieuse que conforme à la réalité. Sans doute l'existence de la vigne peut se prolonger fort longtemps à l'aide de méthodes d'entretien et de remplacement, mais il viendra toujours un moment, quelque éloigné qu'il soit, où diverses causes, vétusté du plant, épuisement du sol, etc..., rendent impossible une replantation partielle et arriveront nécessairement à la fin de la culture.

Entre les deux systèmes proposés, le motif de décider, doit, à notre avis, être recherché dans l'intention des parties reflétée par les conditions mêmes du contrat. Or un examen sincère des actes ne peut laisser aucun doute sur le lien intime qui, dans la pensée des contractants, subordonnait la durée du bail à la durée de la vigne. Nous y voyons bien qu'il y avait abandon de la terre « à jamais », mais sous la condition résolutoire de cessation de culture ou de perte de la vigne. Si par le provignage la vigne était susceptible de se perpétuer indéfiniment, le contrat dans ce cas, lui empruntait une durée égale. Mais par contre, si la vigne était détruite, le bail prenait immédiatement fin, car il n'y avait pas d'autre cause à

l'abandon par le propriétaire de la terre lui appartenant que le désir de faire planter et entretenir sa terre en vignes.

Il est donc faux de déclarer le contrat perpétuel de sa nature. Nous devons dire seulement que sa durée était indéterminée au moment de sa confection.

Telle était du moins la solution à intervenir sous l'empire de notre ancien droit, mais pouvons-nous admettre même aujourd'hui un bail de durée indéterminée ? La négative nous paraît résulter de la définition même que le Code civil nous donne du louage (art. 1709) : « Un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps. » Le bail devra donc être désormais d'une durée fixe qu'il appartiendra aux parties de fixer dans leurs conventions. A défaut de cette indication, il sera réduit à 99 ans (Loi des 18-29 décembre 1790, art. 1^{er}).

Aucune difficulté, à notre avis, ne peut exister sur ce point, en ce qui concerne les baux postérieurs au Code civil.

Mais que faut-il décider pour ceux qui se sont formés sous l'ancien régime.

A notre avis la même limitation ne saurait leur être appliquée. L'avis du Conseil d'Etat de l'an VIII a consacré législativement l'existence du bail à com-

plant tel qu'il fonctionnait à l'époque où il a été rendu, c'est-à-dire avec son caractère de durée indéterminée. Le Code civil, loi générale, n'a pu abroger cette loi spéciale, ni apporter dans le régime existant une modification qui eût altéré l'un de ses éléments essentiels. Telle est d'ailleurs la solution unanime admise pour les baux du pays nantais.

Ces principes une fois posés en ce qui concerne la durée de notre contrat, passons en revue les différentes causes qui peuvent y mettre fin, avant la date normale de son expiration.

Nous n'entrerons pas, bien entendu, dans l'examen des causes générales d'extinction communes à tous les baux et nous nous bornerons à indiquer les particularités que peut présenter à ce sujet le bail à complant.

A. — *Déguerpissement.*

Cette cause d'extinction, particulière à notre contrat, n'est autre que la volonté du colon ; la durée indéterminée des engagements auxquels il est soumis devait avoir comme contre-partie équitable la faculté pour lui de s'en affranchir moyennant abandon des avantages que ce même contrat pouvait lui procurer par ailleurs. Et de fait il a toujours été admis que le colon pouvait, de sa propre volonté, mettre fin au

complant. C'est l'exercice de cette faculté qui a été désigné sous le nom général de déguerpissement et plus spécialement en ce qui concerne notre contrat sous celui d'exponse ou expension.

Elle n'est d'ailleurs qu'un cas particulier du droit accordé par les coutumes à tout possesseur d'un fonds grevé de redevances, et dont un commentateur nous donne la définition suivante : « L'exponcion... est un expédient au moyen duquel les seigneurs et possesseurs des héritages, en les quittant et abandonnant suivant les formes et solennités requises..., se déchargent du paiement pour l'avenir des devoirs, des cens et des rentes féodales, foncières et anciennes ou autres dues en blés, vins, deniers ou autrement, sur et à cause et pour raison des héritages ainsi quittés, exponcés et déguerpis (1).

Le déguerpissement ne semble plus devoir être admis en faveur du débiteur d'une rente foncière (2) ; il ne s'appliquerait donc pas au preneur, devenu propriétaire du sol, moyennant redevance, dans le cas de bail translatif de propriété, mais, dans notre cas, où le preneur reste un simple fermier, nous ne voyons aucun motif de l'en dépouiller. « Le colon,

(1) Dupineau, *Observations sur la Coutume d'Anjou*, sous art. 462.

(2) Aubry et Rau, t. II, p. 157.

nous dit M. de Tremaudan, a toujours la faculté de déguerpissement (1). »

En fait, d'ailleurs, la question se présentera rarement, la plupart des exponses se faisant avec le consentement du propriétaire, qui n'a guère d'intérêt à s'y opposer.

La réalisation s'opère soit par un acte contenant déclaration d'exponse, suivie d'acceptation du propriétaire, acte dans lequel les preneurs mentionnent d'ordinaire les causes qui les poussent à déguerpir, soit et très souvent par un simple accord verbal, ne laissant d'autre trace qu'un reçu délivré par le colon pour la valeur du plant abandonné.

Le seul point ayant prêté à controverse est celui de savoir dans quel état devra être laissée la vigne au moment du déguerpissement.

L'opinion la plus généralement admise est que la vigne doit être rendue en bon état et munie des façons d'usage (2). En fait il est d'usage, en cas de déguerpissement volontaire, que la vigne soit visitée, tant pour fixer les dommages-intérêts dus au bailleur que pour contraindre le colon à la mettre en bon état (3).

(1) De Trémaudan, *Usages locaux*, p. 96.

(2) Poullain du Parc, *op. cit.* ; Boucheul, *Coutume du Poitou*, sous art. 60.

(3) Sibille, n° 680.

Néanmoins il est facile de comprendre que le déguerpissement se produira le plus souvent, lorsqu'indépendamment de la volonté du colon, la vigne viendra à périliter par suite de l'usure normale du plant, et on peut se demander quelle est, dans ce cas, l'utilité pour le colon de faire exponse puisqu'il pourrait aussi bien arguer de l'extinction du bail par suite du dépérissement de la vigne. M. Beucher (1) nous explique que l'exponse servira alors à fixer la situation des parties ; ce sera la liquidation de cette espèce de société qui existe entre le bailleur à complant et son colon, et enfin l'exécution de l'obligation par le preneur de rendre la chose louée. C'est en effet à des situations de ce genre que se rapportent la plupart des actes que nous connaissons.

Il est bon de remarquer également que le dépérissement de la vigne est réparti sur un espace de temps assez long, et que le colon qui s'acharnerait à prolonger une vigne normalement appelée à périr serait entraîné à faire des frais inutiles et prolongerait une situation préjudiciable au bailleur puisqu'à ce moment le rendement de la vigne est insignifiant. En déguerpissant, au contraire, il donne la faculté au bailleur de relouer immédiatement sa vigne ; c'est donc une économie de temps, et cela explique que,

(1) Thèse, p. 131.

ainsi que nous l'avons dit précédemment, l'exponse faite par le colon ne rencontre aucune résistance de la part du propriétaire.

B. — Détérioration et destruction de la vigne.

Ecartons tout d'abord l'hypothèse où quelques plants seulement sont venus à périr. Dans ce cas le preneur peut et doit les remplacer, car cela entre dans son obligation d'entretenir la vigne.

Il n'en sera plus de même si la vigne a subi une détérioration assez notable, par exemple de plus de moitié. Cette détérioration sera assimilée à une destruction totale. Dans ce cas le colon ne pourra renouveler la plantation sans le consentement du propriétaire, et nous nous trouverons en face d'une résolution suivant les termes de l'article 1741 du Code civil.

Les contestations sur le véritable état de la vigne donneraient lieu nécessairement à expertise et à décision de justice.

Nous avons dit plus haut que le bail à complant est fait « pour la durée de la vigne ». La disparition de la vigne « par vétusté », est donc, de l'essence même de la convention, une cause d'extinction, mais tel n'est pas le cas que nous envisageons ici. Il ne s'agit plus en effet d'une fin naturelle et nécessairement prévue par les parties, mais d'une destruction

amenée par des événements imprévus. Sibille (1) nous cite à ce sujet deux espèces sur lesquelles le tribunal civil de Nantes a été appelé à statuer :

La vigne a été détruite à la suite d'une guerre civile.

La vigne a été arrachée par le colon à l'insu du propriétaire.

Dans le premier cas le tribunal a statué qu'il n'y avait pas résiliation et a autorisé le colon à replanter.

Dans le second cas, le colon est en faute et encourt la résiliation du bail avec dommages-intérêts.

Mais un autre événement est venu, à une époque récente, poser la question dans des conditions beaucoup plus graves et plus générales : l'anéantissement presque total des vignobles nantais par le phylloxera a donné lieu, sur le point qui nous occupe, aux plus vives controverses et motivé l'intervention du législateur.

Nous consacrerons à ce sujet, dans les chapitres suivants, les développements qu'il comporte.

SECTION IV. — Modes de preuve.

Pour notre contrat, comme pour toute autre convention, l'instrument de preuve fondamental est le

(1) *Usages locaux*, n° 684 et suivants.

titre, c'est-à dire l'acte originairement passé entre le bailleur et le preneur, établissant les droits respectifs des parties.

Le titre, auquel on donne le nom de *prise*, fait la loi des contractants ainsi que de leurs héritiers ou ayants cause.

Remarquons qu'il n'est pas soumis à transcription en tant que mutation immobilière, puisque nous le déclarons non translatif de propriété ; mais qu'il devra néanmoins être transcrit, comme bail ayant une durée de plus de 18 ans, pour mettre le colon à l'abri de toute éviction de la part d'un tiers acquéreur.

Aucune difficulté ne saurait donc s'élever au sujet de la preuve, tant de l'existence du complot que des droits et obligations qu'il fait naître, s'il existe un titre et si ce titre peut être représenté.

Mais il arrive fréquemment que cette production soit impossible, et on le comprend aisément si l'on songe à la longue durée de ces contrats, dont, pour beaucoup, le souvenir a totalement disparu ; il peut même n'y avoir eu à l'origine qu'une convention verbale. De plus, la plupart des titres existant encore à la fin du XVIII^e siècle ont disparu dans la tourmente révolutionnaire qui a atteint particulièrement notre contrée.

Il nous faut donc envisager le cas où aucun titre ne peut être représenté et nous demander comment

s'établiront, dans cette hypothèse, les droits respectifs des parties.

Si le droit de complant n'est pas méconnu et si, par suite, la contestation ne porte que sur les obligations de l'un ou de l'autre des contractants, elle se décidera ou par la preuve testimoniale ou par l'usage du pays (1).

Si le droit de complant est méconnu, on se trouvera en présence d'une grave difficulté qui a prêté à controverses.

En général, et pour se conformer à la règle de l'article 1348 du Code civil, il faudrait dire que la preuve testimoniale ne sera admise qu'à la condition de prouver d'abord le fait qui empêche la production du titre.

On conçoit que, dans notre cas, cette justification sera la plupart du temps impossible. Faudra-t-il alors refuser au demandeur la consécration de ses droits les plus légitimes et les plus incontestables? Tel n'a pas été l'avis du tribunal de Nantes qui, ayant égard au caractère immémorial des droits invoqués, a, dans plusieurs circonstances et, à défaut de titres, autorisé la preuve par témoins de l'existence du complant, et même décidé que cette preuve pourrait résulter de diverses circonstances, telles

(1) Sibille, *op. cit.*, n° 613.

qu'une culture de ce genre, comme de tout temps on le fait que le complant aurait été antérieurement compris dans une succession et partagé entre les héritiers (1).

Mais cette concession à l'équité n'a pas rencontré une adhésion unanime, et Sibille (2) semble se prononcer pour l'application rigoureuse des articles 1341-1348 du Code civil.

Remarquons, en dernier lieu, que le colon ne saurait invoquer la prescription pour prétendre à la propriété du fonds puisqu'il n'est qu'un détenteur précaire (art. 2236 C. civ.). Toutefois si le bailleur, ou prétendu tel, n'arrivait pas à établir son droit de propriété, soit par la production d'un titre, soit par tout autre moyen admissible, il semblerait bien que la prescription dût être acquise en faveur du détenteur, car rien ne prouverait dans ce cas que le bien fût assujetti au complant et que le détenteur n'en fût que le simple fermier.

Il en serait de même, à plus forte raison, si le bail ayant pris fin par la destruction de la vigne, le colon avait été laissé en possession pendant trente ans sans réclamation de la part du propriétaire, car alors il aurait incontestablement possédé *animo domini* (3).

(1) Jugements Nantes, 14 juillet 1830, 22 février 1848, cités par Sibille.

(2) *Op. cit.*, n° 613.

(3) *Op. cit.*, n°s 665 et suiv.

SECTION V. — Transmission du complant.

Le bail à complant tombe incontestablement sous l'application de l'article 1422 du Code civil régissant les conventions : « On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention. » Donc, à moins de clauses contraires, le complant se transmettra par voie héréditaire (1).

Ce principe, reconnu également par notre ancien droit et auquel les titres n'apportent que de très rares dérogations, s'harmonise avec la longue durée du contrat qui nous occupe et dont la forme viagère, probablement usitée à l'origine, avait dû être abandonnée comme trop désavantageuse au colon (2).

En sera-t-il de même de la cession entre vifs ? Ici se présente une première considération, dont on ne peut dénier l'importance. Le bail à complant semble, à première vue, devoir être rangé parmi les contrats

(1) Le droit de complant peut être transmis par succession ou donation. Il n'est pas nécessaire que celui qui l'acquiert ainsi en donne avis au propriétaire avant d'en prendre possession. Jugement du Tribunal de Nantes, 18 juin 1839.

(2) Ces concessions avaient quelques inconvénients dont le principal était l'incertitude de la jouissance du colon. Aurait-il le temps suffisant pour récupérer ses avances ?

faits *intuitu personæ*. Etant donné que le rendement de la vigne dépendra du choix du colon, il est d'une grande importance pour le bailleur de ne pas voir, au seul gré du colon, la terre dont il attend des revenus, passer entre les mains d'un individu qui peut être inapte à ce genre de cultures. Ceci explique que la plupart des actes déclarent que : « Les preneurs ne pourront vendre, échanger ou hypothéquer spécialement tout ou partie desdits contrats de vignes sans le consentement exprès du propriétaire. »

De cet intérêt également qu'avait le bailleur à ne pas voir sa vigne passer entre des mains incapables, est né le droit de préemption par lequel le propriétaire se réserve la faculté de se substituer à l'acquéreur en lui versant la somme payée par lui : « En cas de vente se réserve la faculté et préférence de le retirer en remboursant le principal et accessoires ainsi que de raison (1).

D'ailleurs, pour certains auteurs, même en dehors de toutes clauses restrictives, l'article 1763 du Code civil, en déclarant que : « Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail et semble s'appliquer au bail à complant. Qu'est-ce que le bail à

(1) Dans ce sens, Thebaud, Thèse.

complant, disent-ils, sinon une obligation de culture sous condition d'une quote-part de récolte. En dehors même de toute convention, l'assentiment du bailleur serait donc la formalité préalable nécessaire à toute cession (1).

Cependant l'usage et la jurisprudence (2) décident que, considéré comme bail ou valeur mobilière, ce droit peut être cédé sans le concours et l'intervention du bailleur.

Il est facile de concilier ces deux opinions si l'on veut bien se souvenir du caractère très spécial du contrat de complant, que le colon y est quelque chose de plus qu'un simple fermier, qu'on lui reconnaissait la propriété du plan de la vigne, que le complant rentrait dans la classe des baux à domaine congéable dans lesquels le preneur avait la faculté de transmettre ses droits à un tiers (3), et qu'enfin le bailleur, en stipulant d'une façon expresse dans tous les contrats anciens la prohibition de céder, prouvait bien par là même que cette prohibition n'était pas de l'essence même du bail. Nous devons donc admettre que le colon a le droit de sous-louer ou de céder son bail à un autre (2) si cette faculté ne lui a pas été interdite.

(1) Jugement Nantes, 29 décembre 1844, Sibille, n° 699.

(2) Avis du Conseil d'Etat de l'an VIII.

(3) Sibille, *ibid.*

Mais que devra-t-on décider en cas de prohibition ? Nul doute que cette clause ne doit recevoir son application et que, dans ce cas, toute cession consentie sans l'agrément du propriétaire ne soit entachée de nullité (1). Il suffira au propriétaire, pour en obtenir l'annulation, de produire le titre où figure la dépense. Le tribunal de Nantes, dans le jugement précité, a même singulièrement élargi à cet égard le droit du propriétaire, en déclarant que, même en l'absence de titre, la preuve de cette prohibition pouvait se faire à l'aide des titres des autres complanteurs du même domaine.

En fait le complant donne lieu à de fréquentes mutations, et les vignes à devoir sont cédées et vendues journellement de colon à colon.

Le fisc y voit avec juste raison, une cession de bail, et applique à ces transmissions le droit de 20 0/0 si le bail est d'une durée limitée, et celui de 4 0/0 s'il est fait à vie ou pour une durée illimitée (2).

La pratique est moins rationnelle en ce qui concerne les mutations par décès. Le droit de mutation est perçu en cas de décès du preneur, même s'il n'avait que la jouissance, c'est-à-dire sans distinguer

(1) Nous verrons plus loin qu'une grave dérogation au principe semble avoir été apportée sur ce point par la loi du 8 mars 1898.

(2) Si le preneur était propriétaire de fonds, bail translatif de propriété, il y aurait cession de droits immobiliers entraînant perception du droit de 5 fr. 50.

si la propriété résidait sur la tête du bailleur ou sur celle du preneur.

A l'appui de cette solution, on a fait remarquer que le bail à complant ne se présentait pas avec les mêmes caractères que le bail ordinaire ; que tandis que la transmission par décès du droit à un bail ordinaire ne procure pas à l'héritier un bénéfice certain, il en est différemment du bail à complant, qui lui confère un droit susceptible d'être évalué dans les partages, d'être cédé à prix d'argent ou saisi par les créanciers (1). Ces arguments ont leur valeur, mais ne suffisent pas à justifier l'assimilation que l'on veut faire entre deux états juridiques, essentiellement différents.

(1) Voir Garnier, *Répertoire général*, V^o *Complant*.

DEUXIÈME PARTIE

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÉGIME DU COMPLANT PAR LA LOI DU 8 MARS 1898

CHAPITRE PREMIER

CAUSES OCCASIONNELLES DE L'INTERVENTION LÉGISLATIVE

Le régime du complant fonctionna, dans les conditions que nous indiquons au chapitre précédent, jusqu'aux dernières années du siècle dernier, sans motiver de contestations sérieuses entre propriétaires et colons.

L'agitation consécutive à la période révolutionnaire s'était assez rapidement éteinte et pendant de longues années les tribunaux n'eurent à évoquer que

des litiges sans conséquence, portant presque tous sur des points de détail. Le fond du droit semblait donc parfaitement réglé et on pouvait considérer comme définitivement fixée la nature des rapports entre propriétaires et complanteurs.

C'est alors que, vers 1890 une cause indépendante de toute volonté humaine vint apporter le trouble dans ces rapports et, à la suite des malentendus qui en résultèrent, remettre indirectement en question les principes précédemment établis.

Le phylloxéra commençait à cette époque ses ravages dans nos contrées de vignobles et amenait successivement la destruction d'une grande partie des vignes.

Qu'allait-il advenir des clos soumis au régime du complant ?

Les baux seraient-ils résiliés comme conséquence de la perte de la chose louée ? Les colons allaient-ils se trouver dépouillés d'une jouissance, qui, pour plusieurs, constituait le seul moyen d'existence ?

On comprend l'émotion très légitime qui s'empara à ce moment des cultivateurs.

Cette émotion se traduit en termes violents dans la pétition qui fut adressée, en 1894, à la Chambre des députés, par les colons et agriculteurs de la Loire-Inférieure, pétition sur laquelle nous aurons à revenir plus loin mais dont nous extrayons de suite les

passages suivants, très caractéristiques de l'état d'excitation, qui, pendant cette période, régna chez les complanteurs.

« Un certain nombre de propriétaires, disaient les pétitionnaires, mûs par des sentiments d'équité, ont accepté de partager la terre par moitié, d'autres ont offert de replanter la vigne à frais communs, mais le plus grand nombre, profitant d'un désastre dont nous ne sommes pas cause et exploitant notre misère, prétendent que nos droits cessent avec la destruction de la moitié des ceps et nous ordonnent de débarrasser leurs terres.

« Ils ont intenté des procès à quelques-uns d'entre nous devant les juges de paix du pays et le Tribunal civil de Nantes, qui leur ont donné raison, en s'appuyant sur les dispositions de l'avis du Conseil d'Etat du 2 thermidor de l'an VIII, qui déclare que les complants de la Loire-Inférieure ne sont que de simples baux de fermage, sauf quant à la durée. Ainsi, malgré les usages constants et séculaires du pays, sur la foi desquels tous les contrats, échanges, ventes et achats se sont faits, les vignes à complant ne sont plus translatives de propriété pour les colons et au fur et à mesure que le phylloxéra viendra détruire nos vignes, nous allons être expropriés sans que l'on tienne compte du fait indéniable que la destruction de la vigne ne provient pas de notre fait. »

« Ainsi, nous allons perdre le fruit du travail opiniâtre de tant de générations qui ont transformé des landes sans valeur en terres labourables ; nous allons être dépouillés du modeste héritage de nos pères, de ce que nous avons acquis à force d'économie et de labeur ; réduits à la plus profonde détresse, nous allons être chassés sans pitié des champs que nos ancêtres et nous-mêmes avons arrosés de nos sueurs et nous irons grossir avec nos femmes et nos enfants la foule lamentable des pauvres des villes que la faim et la misère poussent au désespoir, au suicide et au crime, etc., etc. (1). »

Ainsi se posait très nettement la question de résolution du bail, mais en même temps on voit se produire, de la part des colons, un retour aux anciennes controverses sur la nature même du régime. Revenant à d'anciennes conceptions, depuis longtemps condamnées, les complanteurs rééditent leurs prétentions d'autrefois à la propriété du sol.

La question de résolution du bail ne semblait guère pouvoir faire de difficulté.

Etant admis que dans la Loire-Inférieure le bail à complant n'est pas translatif de propriété, le droit du colon prend fin avec la vigne qui en est l'objet,

(1) *Les colons des vignes à complant de la Loire-Inférieure devant le Parlement*, pp. 6 et 7.

soit que cette vigne ait péri en entier, soit que par vétusté elle ne soit plus susceptible de produire, soit qu'elle ait été arrachée par le colon pour y substituer une autre culture, et lors même que le colon aurait remplacé le vieux plant par un nouveau. A supposer même que l'on considère le phylloxéra comme un cas fortuit, le bail devrait être également résolu en vertu de l'article 1722, ainsi conçu : « Si pendant la durée du bail la chose louée est détruite par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. »

Tels sont les principes que nous avons rappelés, en étudiant les causes d'extinction de notre contrat, et qui, à n'en pas douter devaient *stricto jure* recevoir ici leur application.

Il importe toutefois d'envisager ici une objection, qui fut alors élevée par des esprits sérieux contre l'application, en notre matière, de l'article 1722, et qui, à notre avis, mérite examen.

Dans le bail à complant, a-t-on dit, l'objet du contrat n'est pas, comme en matière de bail à ferme ordinaire, un terrain planté en vignes dont la jouissance aurait été concédée au preneur, mais un terrain nu que le complantaire s'engage à planter en vignes. Il n'est pas possible d'assimiler la destruction de ces vignes par le phylloxéra à la perte totale prévue par l'article 1722, puisque la substance même de l'objet du contrat, c'est-à-dire le terrain cédé au

complantaire à charge d'un certain mode de jouissance, subsiste dans son intégralité. On n'est pas en présence d'une perte totale de la chose louée, au sens de l'article 1722, mais seulement d'un obstacle apporté par cas fortuit au mode de jouissance prévu par le contrat. N'est-ce pas alors le cas de faire application du principe qui a été formulé par Aubry et Rau dans les termes suivants : « Un cas fortuit ou de force majeure qui, sans entraîner la perte de la chose louée, en empêcherait d'une manière absolue l'usage ou la jouissance, constituerait une cause de résolution ou de suspension du bail selon que l'obstacle serait perpétuel ou qu'il ne serait que temporaire (1) ? » Au lieu de voir dans ce fait une résolution *ipso facto*, il faut donc uniquement rechercher si la destruction des vignes par le phylloxéra apporte un obstacle absolu pour l'avenir au mode de jouissance prévu par le contrat, ou si le mode de culture en vignes est encore possible (2).

Cet argument n'a pas, en réalité, la valeur qu'on lui attribue et la thèse invoquée nous semble plutôt se retourner contre ses auteurs. Nous sommes en effet dans un cas de résolution du bail, parce que

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 495, § 369, texte et note 4.

(2) Voir à ce sujet une note très intéressante de M. Surville, professeur à la Faculté de droit de Poitiers dans un arrêt de la Cour de Poitiers du 19 février 1894, S. 94.2.201.

l'obstacle à la jouissance, est perpétuel. Le colon qui a reçu le terrain pour planter en vignes et pour en jouir ensuite, ne l'a pas reçu pour le replanter une seconde fois ; or du moment qu'il ne peut replanter les vignes détruites, et qu'il ne peut cultiver le terrain qu'en vignes, l'obstacle à la jouissance est perpétuel et le contrat doit être résolu. Mais il faut aller plus loin et ne pas hésiter à déclarer qu'il n'y a pas seulement alors obstacle à la jouissance, mais bien perte de la chose louée. Il n'est pas contestable, en effet, que la destruction d'un vignoble par le phylloxéra porte non sur la récolte, mais sur la chose productive elle-même, et à cet égard il n'existe aucune différence entre le bail à complant non translatif de propriété et le bail à ferme car l'objet est bien le même dans les deux cas.

Il paraît d'autre part, difficile de soutenir que la vigne n'est pas la chose louée, sous prétexte qu'il y a eu un terrain concédé à planter en vignes. Ainsi que le fait remarquer M. Beucher (1), il y a, à l'origine du complant, comme deux contrats successifs, le contrat de plantation, auquel se bornait peut-être autrefois le complant, puis un second contrat dans lequel la jouissance et le soin de cultiver la vigne ont été laissés au colon. Rien n'empêche de concevoir un

(1) Thèse, p. 144.

contrat de bail à ferme, dans lequel il serait stipulé que le fermier commencerait par planter le terrain en vigne, et, dans ce cas, si la vigne en question venait à être détruite par le phylloxéra, comment refuser l'application des principes posés pour les autres baux à ferme de vigne? En outre, en notre matière, l'argument qui consiste à dire que la chose louée n'est pas la vigne mais le terrain nu, ne pourrait en tout cas s'appliquer aux complants dans lesquels le colon a reçu non un terrain à *planter* en vignes, mais un terrain *planté* en vignes et on n'a jamais fait aucune différence entre ces deux sortes de complants.

Nous persistons donc à penser que, à s'en tenir aux principes de notre droit, la destruction des vignes par le phylloxéra était une cause indéniable de rupture du contrat.

Nous verrons cependant que le législateur de 1898 a donné à la question une solution différente.

Au surplus, ainsi que nous le disions tout à l'heure, le débat, né à l'occasion du phylloxéra, dépassait sensiblement les limites d'une réglementation spéciale, puisqu'il s'attaquait au fondement même du régime.

La pétition qui saisit le Parlement fut elle-même la conséquence d'un jugement rendu en faveur des propriétaires par le Tribunal civil de Nantes, et qui

présente en notre matière une importance considérable.

La genèse de l'affaire fut la suivante :

Un colon de la Haye-Fouassière, M. Bonneau, ayant arraché une vigne morte, afin de procéder à sa replantation, son propriétaire l'assigna devant le Tribunal civil de Nantes pour « voir prononcer la résiliation de son bail ».

Le syndicat des colons chargea M. Millerand, avocat du barreau de Paris et député, de soutenir la thèse de M. Bonneau, qui était en même temps celle de la généralité des colons.

Le jugement rendu par le Tribunal à la date du 4 décembre 1893 a la portée d'un véritable jugement de principe, et il est intéressant à étudier parce que non seulement il statue sur la question même de résolution du bail, mais qu'il contient dans ses considérants une véritable théorie du bail à complant, conforme aux traditions et aux usages et en établit nettement le caractère juridique. Aussi croyons-nous utile de le reproduire presque *in extenso* :

LE TRIBUNAL,

« Attendu que le sieur de la Cantrie demande la résiliation du bail à complant en vertu duquel le sieur Bonneau exploite la parcelle de vigne n° 187 du plan parcellaire de la propriété du Breil, d'une contenance de 3 ares 96 centiares ;

« Que les parties s'accordent à reconnaître que la vigne ayant été détruite par le phylloxéra, Bonneau en arracha, en février 1889, les souches devenues absolument improductives, et, après une récolte de pommes de terre faite en 1890, procéda à la replantation en janvier 1892 ;

« Que la moitié de la parcelle était déjà replantée, lorsque le sieur de la Cantrie fit défense de continuer l'opération ;

« Qu'il a été dit, en plaidant, que Bonneau avait agi avec l'autorisation du demandeur, mais qu'aucune offre de preuve n'a été faite, ni aucune conclusions prises sur ce point ;

« Attendu que les faits étant constants, il reste à en rechercher les conséquences juridiques ;

« Attendu que les parties ne produisent pas le titre initial ;

« Qu'il y a donc lieu de faire à la cause l'application des principes généraux de la matière ;

« Attendu que le bail à complant est un contrat d'une nature particulière, spécial au comté nantais, en vertu duquel le bailleur cède au colon une superficie de terrain ou de vigne, à la charge de le planter en vigne, ou d'en continuer la culture s'il est déjà planté, à certaines conditions d'exploitation et avec attribution au colon de la moitié, des deux tiers, ou des trois quarts de la récolte en raisin, d'où la vigne

est dite à devoir de la moitié, du tiers ou du quart qui forment la part du bailleur dans la récolte ;

« Attendu qu'un avis du Conseil d'Etat du 2 thermidor an VIII, dûment approuvé par le Gouvernement, a législativement fixé la nature de ce contrat, en constatant, d'après les titres et usages anciens, que le bail à complant ne transfère au preneur aucun droit sur la propriété des biens concédés, et en déclarant la redevance non rachetable, ce qui le différencie essentiellement du complant translatif de propriété et rachetable des départements voisins ;

« Qu'à raison de ce, entre autres faits caractéristiques du droit, on peut rappeler que le bailleur a toujours acquitté seul l'impôt foncier, comme il acquittait jadis les droits seigneuriaux ;

« Qu'il entretient seul les chemins d'exploitation, qu'il a seul le droit d'hypothéquer, qu'il jouit seul des arbres et des haies complantés sur le terrain autres que les ceps de vigne, unique objet de la jouissance du colon, et que le droit du colon a toujours été considéré comme mobilier ;

« Qu'on ne saurait donc soutenir que le colon ait un droit quelconque de propriété sur le sol, et qu'il n'y a aucune distinction à faire ici entre le domaine éminent et le domaine utile ;

« Attendu que la durée de ce bail n'est pas déterminée et que la doctrine et la jurisprudence sont

d'accord pour décider qu'il est censé fait pour tout le temps que dure la vigne (Poulain-Duparc, et autorités citées dans Sibille, usages locaux ; nombreux jugements du Tribunal civil de Nantes, *præsertim*, 16 juillet 1846, 2 mars 1892 et 20 mars 1893) ;

« Que c'est là, dit l'auteur des *Usages locaux* (p. 302) un principe incontesté ;

« Qu'ainsi le droit du colon prend fin avec la vigne qui en est l'objet, par application de l'article 1741 du Code civil, à raison de la perte de la chose baillée, soit que la vigne ait péri en entier, soit que, par vétusté, elle ne soit plus susceptible de produire, soit qu'elle ait été arrachée par le colon pour y substituer une autre culture, et lors même que le colon aurait remplacé le vieux plant par un nouveau, comme le dit un jugement du Tribunal civil de Nantes, du 19 décembre 1853 (Sibille, p. 306) ;

« Attendu qu'on invoque à tort contre ces principes un jugement du Tribunal de céans du 18 décembre 1817, comme ayant décidé que dans le cas de destruction d'une vigne à la suite d'une guerre civile, il n'y avait pas eu résiliation du contrat, ce qui permettrait de soutenir que le contrat n'est pas résolu, au cas de destruction par cas fortuit ;

« Qu'en se reportant à cette décision, on voit qu'il s'agissait d'une demande en paiement de fermages et en dommages-intérêts, et non d'une demande en

résiliation du bail, et que le Tribunal n'a alors, ni examiné, ni résolu, la question de résiliation qui n'était pas posée ;

« Attendu que les considérations d'équité tirées de l'intérêt qu'inspirent à juste titre les colons, de leur longue jouissance et de la précarité d'un droit qu'un cas fortuit peut détruire, sans qu'il y ait faute de leur part, ne sauraient prévaloir contre les principes du droit en matière de louage ;

« Que les conventions font la loi des parties, et qu'en contractant un bail à complant, les colons l'ont accepté avec ses conséquences et ses éventualités ;

« Attendu d'ailleurs, que la résiliation du contrat par la perte de la chose baillée ne blesse peut-être pas l'équité, autant qu'il semble au premier abord ;

« Que la répartition du produit dans la proportion de moitié, des deux tiers et même des trois quarts au profit du colon tandis que le propriétaire qui a la charge de l'impôt ne reçoit que la moitié, le tiers, même le quart peut être considéré comme étant à la fois la rémunération du travail et l'équivalent du risque couru ;

« Qu'enfin il dépendra presque toujours du colon par les bons soins qu'il donnera à la vigne d'éviter la destruction totale et par conséquent la résiliation du bail, etc. ;

« Par ces motifs, le Tribunal déclare résilié le bail à complant passé entre le sieur de la Cantrie et le sieur Bonneau, et déclare que le sieur de la Cantrie rentrera dans la libre possession et jouissance de sa propriété (1). »

Etant donné les inquiétudes légitimes qui étreignaient les colons au moment où ce jugement fut rendu, on comprend l'importance que cette décision prit à leurs yeux.

Des conférences furent organisées ; des réunions eurent lieu sur différents points, et enfin la pétition dont nous avons déjà parlé, rédigée et adoptée à l'unanimité des membres des Syndicats, fut adressée au Parlement, en 1894, revêtue d'environ 8.000 signatures.

Dans cette pétition, les colons, reprenant les arguments infructueusement développés devant le Tribunal, demandent :

« 1^o L'abrogation de l'avis du Conseil d'Etat du 2 thermidor an VIII, devenu loi d'Etat par la simple approbation du chef du gouvernement, en date du 4 thermidor suivant ;

« 2^o La déclaration que les colons ne pourront pas

(1) Il est intéressant de noter qu'il ne fut pas relevé appel de ce jugement, malgré l'intérêt considérable qu'il présentait au point de vue des principes.

être dépouillés de leurs droits pour une cause ne provenant pas de leur fait ;

« 3° La reconnaissance que les vignes à complant sont translatives de propriété, aussi bien pour les colons que pour les propriétaires. »

C'était, comme on le voit, remettre en question tous les principes précédemment posés, en ce qui concerne le caractère juridique du bail à complant, et on ne prétendait à rien moins qu'à une révision complète du régime établi.

La pétition des colons fut renvoyée par la Chambre des députés, pour examen, à sa huitième commission des pétitions. Celle-ci, estimant qu'elle ne pourrait se prononcer utilement qu'après enquête préalable, l'adressa au ministre de l'Agriculture, en le priant de recueillir et de grouper tous les renseignements utiles.

A la suite de cette communication, le ministre de l'Agriculture adressa le 29 mars 1895 une dépêche au préfet de la Loire-Inférieure, l'invitant à faire procéder par une commission spéciale, où les syndicats, les colons et les agriculteurs de la Loire-Inférieure devraient être représentés, à une enquête sur les faits mentionnés par les signataires et sur les moyens de concilier les intérêts généraux de l'agriculture avec les intérêts personnels de chacune des parties en cause.

En conformité de cette dépêche, le Préfet de la Loire-Inférieure prit à la date du 24 avril 1895, un arrêté instituant à Nantes une Commission d'enquête au nombre de 35 membres chargés d'étudier le régime des vignes à complant, composée en majeure partie de conseillers généraux, de propriétaires, d'officiers ministériels, d'avocats, habitant la région depuis longtemps et parfaitement au courant des usages locaux. Le professeur départemental d'agriculture et le délégué départemental du service phylloxérique étaient adjoints à cette Commission à titre consultatif. Le président en fut M. Gautté, avocat, conseiller général, le rapporteur M. Augustin-Delande, avoué honoraire, juge-suppléant au Tribunal de Nantes.

La Commission d'enquête se réunit le 31 mai 1895, à la Préfecture, en présence de tous ses membres. Le président, après avoir retracé l'historique de la question, l'origine et les caractères du conflit, émit l'avis qu'il était nécessaire dans un intérêt d'ordre et de clarté, de diviser l'examen des intérêts en jeu en six parties, correspondant aux six questions suivantes :

1° Quelle est l'importance de la question ?

Combien y a-t-il de vignes franches ?

Combien de vignes à complant ?

2° Convient-il d'abroger l'avis du Conseil d'Etat du 2 thermidor an VIII ?

De déclarer que le bail à complant est translatif de propriété ?

3° Cette abrogation et cette déclaration doivent-elles avoir un effet rétroactif et s'appliquer aux baux existants ?

Ne doit-elle, au contraire, si elle est admise, n'avoir d'effet que pour les baux futurs ?

4° En admettant que le bail à complant est un bail, serait-il utile de décider que, contrairement à l'article 1722 du Code civil, la destruction de la vigne *par un fait indépendant* de la volonté du colon, n'entraînerait pas la résolution du bail ?

Cette décision devrait-elle avoir un effet rétroactif ?

5° Quels sont les moyens pratiques susceptibles de concilier l'intérêt des colons et celui des propriétaires ?

6° Ces moyens doivent ils être conseillés aux parties ? Convient-il de les leur imposer par une disposition législative ?

Nous n'avons pas l'intention d'entrer dans les détails des discussions très intéressantes qui eurent lieu au sein de la Commission (1). Nous nous bornons à en résumer les conclusions.

(1) Nous ne pouvons que renvoyer pour les détails au très in-

Première question. — Sur l'importance des vignes à complant, la Commission constata que ces vignes n'existaient que dans 26 communes de l'arrondissement de Nantes, et que, étant donné que leur superficie ne dépassait pas 5.000 hectares au *maximum*, elles n'occupaient pas le dixième de la superficie de ces communes. Relativement au chiffre total de la population de ces communes, les colons sont à l'état de petite minorité, 41.000 au maximum sur une population de 53 724 ; en outre les vignes à complant ne représentent pour eux qu'une portion souvent minime de leur avoir et de leurs ressources, puisqu'ils cultivent en même temps qu'elles, des vignes franches, des prés et des terres ; chaque colon ne paraît pas posséder plus de 36 à 40 ares de vignes à complant. Sans doute ils ont subi, du fait des mauvaises récoltes et du phylloxéra, de fortes pertes, mais ces pertes, qui atteignent aussi beaucoup de petits propriétaires, sont atténuées pour les colons par ce fait qu'ils se livrent presque tous à d'autres cultures.

Deuxième question. — Sur l'utilité de l'abrogation de l'avis du Conseil d'Etat de l'an VIII la majo-

léressant rapport fait au nom de la Commission par M. Augustin Delalande ainsi qu'à la brochure très documentée de M. Gaston Robert : *Les vignes à complant devant la raison et devant la loi.*

rité de la Commission se prononce pour la négative, en s'appuyant sur ce fait que, aussi loin que l'on remonte dans le passé, les vignes à complant n'ont jamais été considérées comme constituant pour le colon autre chose qu'un *bail*, ne devant avoir d'autre terme que l'existence de l'objet du contrat, c'est-à-dire de la vigne.

L'avis du Conseil n'a fait que consacrer ces principes et ces usages et les déterminer par un texte précis.

Cet avis est devenu loi d'Etat par l'effet de son approbation par le gouvernement et de son insertion au *Bulletin des lois*, et colons et propriétaires ont contracté depuis cette époque sous l'empire de ses dispositions. Il n'est pas possible de changer cette situation pour le passé, sinon on toucherait aux contrats intervenus, on donnerait à la loi un effet rétroactif, on prendrait une mesure révolutionnaire. Pour ces raisons il n'y a pas lieu pour la Commission d'abroger l'avis du Conseil d'Etat.

De même il lui est impossible de déclarer le bail à complant translatif de propriété. En effet, les vignes à devoir ne peuvent être l'objet de saisie immobilière, elles ne sont jamais saisies que mobilièrement et ne sont pas vendues dans la même forme que les vignes à recevoir ; la Régie de l'enregistrement ne soumet au droit de vente que les vignes à recevoir,

et si celles-ci rapportent le droit de 6 fr. 88 0/0 décimes compris ; les vignes à devoir ne sont assujetties au contraire qu'à un droit minime. En outre la transmission des vignes à devoir ne constitue pas une vente d'immeubles, mais seulement une cession de droit de bail, et pour les indemnités d'expropriation qui ont pu être payées à certains colons lors de la construction de la ligne de fer de Nantes à la Roche-sur-Yon, ce n'est pas, en ce qui les concerne, l'expropriation d'un immeuble qui a eu lieu, mais l'expropriation d'un droit de bail (1).

Troisième question. — La Commission à la majorité déclare qu'il ne peut être question de donner à l'abrogation de l'avis du Conseil d'Etat un effet rétroactif, puisqu'elle n'est pas partisan de cette abrogation, et que d'ailleurs, avec cet effet rétroactif, il n'y aurait pour les citoyens ni sécurité, ni sauvegarde.

Quatrième question. — La Commission estime que du moment que les colons n'ont acquis sur les fonds aucun droit de propriété, et qu'ils sont de simples fermiers, le contrat qui les lie au propriétaire n'est pas autre chose qu'un bail et doit être soumis

(1) Les colons, dans leur pétition, faisaient valoir que, dans des expropriations récentes, propriétaires et colons avaient reçu des indemnités égales et en tiraient cette conclusion que leurs droits sur le sol étaient au moins égaux à ceux des propriétaires.

comme tel aux règles du louage et spécialement à celle de l'article 1722 du Code civil.

La Commission reconnaît sur cette question que le Parlement aurait le droit de consacrer une exception et de décider que l'article 1722 ne s'appliquerait pas au bail à complant, en cas de destruction de la vigne par force majeure ou cas fortuit, indépendamment de la volonté du colon ; mais elle estime qu'en vertu du principe de la non-rétroactivité des lois, le Parlement ne pourrait prendre cette mesure que pour l'avenir. Il en résulterait que l'action législative deviendrait sans intérêt puisqu'elle manquerait le but à atteindre, c'est-à-dire la solution de la crise.

Cinquième et sixième questions.— Sur les moyens pratiques de concilier les intérêts des parties en cause, la Commission, estimant que la situation de droit est extrêmement rigoureuse pour le colon, qui voit périr sa vigne par un cas fortuit ou de force majeure, alors qu'il a tout fait pour la sauver, déclare qu'elle s'est efforcée de rechercher la solution la plus équitable. Elle a constaté, d'une part, que les propriétaires des vignes à recevoir, qui se trouvaient dans son sein, avaient déclaré qu'au lieu d'user de leur droit strict vis-à-vis de leurs colons, ils étaient tout disposés à se mettre en relation avec eux pour arriver, soit à la replantation de la vigne et à l'établissement d'un nouveau bail à complant, soit, si la replantation n'était

pas possible, à la résiliation contractuelle du bail avec indemnité. Malheureusement elle n'a pas constaté le même désir de conciliation du côté des colons, dont les représentants ont déclaré à plusieurs reprises qu'ils ne traiteraient avec les propriétaires que lorsque la question aurait été tranchée législativement en faveur des colons.

Dans cette situation, la Commission estime qu'en cas de destruction de la vigne par cas fortuit ou de force majeure, indépendant du fait ou de la faute du colon, il est équitable, étant donné que le colon perd absolument tout, tandis que le propriétaire, tout en perdant beaucoup conserve cependant son fonds, que le propriétaire vienne au secours du colon. Mais comme il ne lui paraît pas possible, en l'état du droit sur les vignes à complant et en raison du principe de la non-rétroactivité des lois, d'imposer aux parties le règlement de la question par la voie d'une loi à intervenir, elle est d'avis que la seule solution consiste à inviter les intéressés à se rapprocher et à trouver un terrain d'entente, tous les efforts devant tendre à propager les idées de conciliation et de concession réciproques.

La Commission reconnaît d'ailleurs qu'en présence de la diversité des opinions sur l'utilité même du complant et aussi en présence de la nature différente des terrains, il ne lui est pas possible de conseiller

une solution impérative et unique. Pour elle la solution doit varier suivant les circonstances. Autant que possible les intéressés devront essayer de se mettre d'accord à l'effet d'arriver à la replantation et à l'établissement d'un nouveau bail à complant, mais, si l'accord ne peut pas se faire sur cette base, il faudra le rechercher dans la voie de l'anéantissement du bail à complant avec indemnité au colon. Cette indemnité devrait être d'ailleurs susceptible de varier beaucoup elle-même avec la nature des terrains et les circonstances particulières à chaque parcelle de vigne.

CHAPITRE II

LA LOI DU 8 MARS 1898

En présence de l'impartialité et de la compétence qui avaient présidé aux travaux que nous venons de résumer, l'avis de la Commission présentait une réelle importance. Toutefois le gouvernement ne crut pas devoir accepter ses conclusions, et désireux de donner tout au moins un semblant de satisfaction aux colons, il jugea nécessaire de s'adresser au Parlement et saisit le 27 octobre 1896 la Chambre des députés d'un projet de loi sur les vignes à complant (1).

Une commission fut nommée dont le rapporteur fut M. Gellibert des Séguins. Après avoir étudié avec le plus grand soin le projet qui lui était soumis, entendu les représentants des propriétaires et des colons et tenu compte de leurs observations, cette Commission modifia profondément le texte primitif présenté par le gouvernement. Le rapport fut déposé

(1) V. annexes de la Chambre des députés, 2065. 6^e législ., *J. off.*

le 12 mars 1897 et la Chambre des députés vota le 12 novembre 1897 sans discussion le projet élaboré par la Commission. Sur rapport de M. Lecour de Grandmaison il fut adopté par le Sénat dans sa séance du 15 février 1898. La nouvelle loi fut promulguée le 8 mars 1898 et figure au *Journal officiel* du 11 mars 1898. Nous en donnons ci-dessous le texte :

Loi sur les vignes à complant, du 8 mars 1898.

ART. 1^{er}. — « Quand par suite de l'invasion du phylloxéra, une vigne à complant est détruite, le colon de cette vigne a le droit de la reconstituer, sans que le caractère du bail à complant en soit modifié.

« Est considérée comme détruite par le phylloxéra toute vigne dont la moitié des ceps au moins est atteinte par le phylloxéra et est devenue improductive.

ART. 2. — « Un délai de quatre ans est accordé pour la reconstitution de la vigne à partir du 1^{er} avril de l'année où la vigne a été détruite par le phylloxéra.

« Est considérée, comme reconstituée, la vigne dans laquelle la replantation et le greffage des plants sont exécutés.

« Dans le cas où, au cours de la période de recons-

titution, le colon ferait des cultures destinées à amender le sol, il devra donner au propriétaire une redevance annuelle calculée à raison de trente-cinq francs par hectare.

« La reconstitution serait faite en plants américains greffés avec les cépages, choisis d'un *commun accord*, par le propriétaire et le complanteur.

« En cas de désaccord, le greffage aura lieu avec le cépage de l'ancien vignoble.

ART. 3. — « Toutes les fois que le colon d'une vigne à complant qui se trouve dans les conditions prévues à l'article 1^{er} ne pourra ou ne voudra le reconstituer, il aura la faculté de céder son droit à un tiers.

« Si ce tiers n'est ni l'ascendant ni le descendant du complanteur, le propriétaire du sol peut, à prix égal, user du droit de préemption.

« Le colon qui veut céder son droit à un tiers, doit notifier au propriétaire du sol, le nom de ce tiers et le prix de la cession.

« Le propriétaire a vingt jours pour notifier sa réponse.

« Passé ce délai, il sera considéré comme ayant renoncé à son droit de préemption.

« Après la reconstitution du vignoble, le complanteur qui voudra céder son droit à un tiers sera tenu aux mêmes obligations prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article.

Analysons rapidement cette loi.

Il importe tout d'abord de constater que le législateur ne s'est nullement prononcé sur le caractère juridique du complant ; il n'a pas décidé si le colon avait sur le vigne qu'il cultivait un droit réel ou un droit personnel, s'il devait être considéré comme copropriétaire du terrain complanté, si les redevances servies par le colon au propriétaire devaient être classées dans la catégorie des rentes foncières, justiciables du rachat, etc. Dans la loi nouvelle, il ne s'est prononcé que sur le dépérissement de la vigne, dû à un cas de force majeure et s'est borné à réglementer spécialement, dans les autres cas, le droit de préemption.

L'article 1^{er} qui déclare que lorsqu'une vigne à complant est détruite par suite de l'invasion du phylloxéra, le colon de cette vigne a le droit de la reconstituer, sans que le caractère de bail à complant en soit modifié, contient, à n'en pas douter, une grave atteinte au principe de la liberté des conventions, en modifiant rétroactivement les conséquences du contrat.

On a dit, pour justifier la disposition édictée, que les contractants n'avaient pu prévoir l'invasion du phylloxéra et que le législateur avait dès lors le devoir d'intervenir, pour, dans le silence de la convention, donner à leurs ayants-droit le moyen

d'échapper aux conséquences désastreuses de la destruction du vignoble. Mais on oublie que ce qui caractérise précisément le cas fortuit, c'est de n'être pas susceptible de prévision.

Ne peut-on pas d'ailleurs se demander pourquoi le législateur, si bienveillant pour les complanteurs n'est pas intervenu avec la même sollicitude en faveur du fermier à bail de vignes, pour lequel la destruction par le phylloxéra entraîne tout autant la résiliation du contrat ?

Disons donc plutôt que la loi de 1898 a été une loi de circonstance, destinée à apaiser des querelles regrettables et à ramener la concorde dans un pays profondément troublé. De ceci d'ailleurs nous avons l'aveu même du rapporteur au Sénat, lequel déclarait : « Que le législateur n'a pas entendu innover et a voulu simplement, en remédiant à une situation exceptionnelle, créée par un cas de force majeure, combler une lacune dans une question d'usage local. » C'est en effet à ce seul point de vue que l'on peut pardonner au législateur cette atteinte portée aux principes en faveur d'une situation particulière.

Quand la vigne pourra-t-elle être considérée comme détruite ? Pour éviter les difficultés qui n'auraient pas manqué de naître sur cette appréciation délicate, le législateur, dans le second alinéa de l'article 1^{er} déclare que : « Est considérée, comme

détruite par le phylloxéra, toute vigne dont la moitié des ceps au moins est atteinte par le phylloxéra et est devenue improductive ».

Ce second alinéa n'existait pas dans le projet du gouvernement ; il fut ajouté par la Commission de la Chambre des députés ; il reste néanmoins incomplet. On peut, en effet, se demander, lorsque le propriétaire et le colon ne seront pas d'accord, quelle autorité décidera si la moitié des ceps est devenue improductive. Dans une pétition antérieure au vote de la loi, adressée au nom du syndicat des propriétaires viticulteurs, ceux-ci réclamaient que l'article 1^{er} fût complété, en exprimant le désir que la question fût, en cas de désaccord, tranchée par le juge de paix du canton, ou encore qu'il fût ajouté à la loi un article final, portant que toutes difficultés ou contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution de la loi seraient de la compétence du juge de paix. Notre article reste muet sur ce point et il y a là une question de compétence, pouvant donner lieu à des difficultés.

La question s'est posée enfin de savoir si la faculté de replantation, accordée par cet article, devrait être étendue aux cas où la vigne viendrait à être détruite par une autre maladie, telle que le mildew, le black-rot, etc... Il y a de forts arguments pour la négative : la loi dans ses divers articles, ne parle que de la des-

truction par le phylloxéra et notre article 1^{er} en particulier vise uniquement ce cas, pour autoriser la reconstitution de la vigne ; d'autre part la loi de 1898, vu son caractère exceptionnel, semble devoir être interprétée restrictivement. On ne peut nier cependant que cette interprétation pourrait dans certaines éventualités aboutir à une injustice flagrante.

Il faut observer en effet que la situation du preneur d'une vigne atteinte par une de ces maladies serait plus précaire encore que celle du détenteur d'une vigne phylloxérée. Par suite de la cherté des remèdes contre le phylloxéra et aussi de l'inefficacité presque certaine du traitement, la plupart du temps le colon laisse le fléau suivre sa marche, tandis que plus fréquemment il essaiera de lutter contre le pyrale (1), les cochilis et toutes les maladies cryptogamiques. Si, dans ce dernier cas, malgré ses efforts la vigne venait à disparaître, le colon aurait à déplore, en plus de la perte de ses cep, celle de son argent.

Il eût donc été préférable que, pour éviter dans l'avenir de nouvelles contestations possibles, la loi eût statué d'un seul coup sur les conséquences de toute maladie du vignoble, pouvant avoir les mêmes effets que l'invasion du phylloxéra.

(1) En 1910 le pyrale a fait dans les vignes de la région nantaise des ravages assez importants.

L'article 2 a donné lieu également à de nombreuses critiques, critiques, il est vrai, d'ordre agricole plutôt que juridique. Nous devons néanmoins les mentionner sommairement.

Indiquant dans son rapport les différentes façons de reconstituer la vigne, le rapporteur de la Chambre s'exprimait ainsi : « Ou bien on amende le sol, en y faisant d'autres cultures pendant deux ans et c'est la troisième année que la replantation a lieu, ou bien, et c'est ce qui se pratique le plus généralement, on se contente de défoncer le sol à cinquante centimètres de profondeur, dès que la vigne morte est arrachée ; on fume ensuite et la replantation peut avoir lieu la deuxième année, sans culture intermédiaire. C'est la façon la plus dispendieuse mais la plus prompte, puisqu'au bout de deux années la nouvelle vigne est en état de produire. »

M. Gellibert des Séguins expliquait donc par là même qu'il y avait deux procédés en usage. La loi n'aurait dès lors pas dû se borner à fixer un délai unique qui devait nécessairement être trop long ou trop court suivant que l'on traitait le sol de l'une ou de l'autre manière. En fait, le délai de quatre ans paraît surtout trop long. Nous lisons à ce sujet dans le rapport du syndicat des propriétaires viticulteurs que la replantation en américain nécessite un défonçage profond du terrain, qui rend inutiles les cultu-

res destinées soi-disant à amender le sol ; l'expérience prouve qu'un délai de deux ans suffit.

Quoi qu'il en soit, ce délai de quatre ans ne fut pas immédiatement arrêté. Il était fixé à cinq ans dans le projet du gouvernement ; nous le voyons ensuite abaissé à trois ans dans le texte primitif de la loi. Les hésitations s'expliquent aisément par ce fait que la loi devait se substituer aux conventions des parties dans une matière très variable. Aussi peut-on dire que le choix de quatre ans est un choix arbitraire, appelé par là-même à mécontenter une grande part des intéressés.

D'autre part, si le colon ne replante pas dans le délai qui lui est imparti, il se trouvera évidemment déchu du droit de replanter et le propriétaire rentrera dans la jouissance de son terrain. Mais pourquoi la loi est-elle muette sur ce point ? N'y a-t-il pas là encore une source de contestations ? La loi ne dit pas davantage qui consacrera la réintégration du propriétaire dans la jouissance du sol. Sera-ce le juge de paix du canton ? Cela paraît très probable mais il eût été préférable que ce point fût fixé par la loi elle-même.

Les mêmes omissions regrettables se retrouvent dans l'alinéa 2 de ce même article, où la loi nous explique ce qu'elle entend par vigne reconstituée. C'est celle dans laquelle la replantation et le greffage

des plants sont exécutés. Or si, dans le premier contrat, les obligations imposées au colon étaient nettement définies : tailler, bêcher, rebêcher, graisser, etc..., ce contrat n'existe plus et le propriétaire ne peut évidemment s'en prévaloir pour les opérations nécessitées par le second plant. Les seules indications, en la matière, nous les trouvons dans le rapport fait au Sénat, mais en termes bien imprécis : « Ce sont là, dit le rapporteur, des questions qu'il faut nécessairement laisser à la convention des parties et à l'appréciation des tribunaux, qui ont toujours qualité pour apprécier si le colon a replanté, cultivé en bon ménage, suivant l'usage du pays (1). »

La situation du bailleur est, donc, comparée à ce qu'elle était sous l'empire de son contrat, infiniment plus dangereuse, et encore une fois on ne peut que déplorer qu'il n'ait pas été tenu compte de l'avis si sage de la Commission préfectorale, qui s'était rendu compte de la difficulté qu'il y avait à édicter une loi en pareille matière, lorsqu'elle déclarait que, pour rester pratique la solution devait varier suivant les circonstances et réprouvait une solution impérative et unique.

Envisageant ensuite l'hypothèse, assez rare d'ailleurs, où le colon, s'en tenant au premier procédé

(1) Sénat, annexe 23.

indiqué par M. Gellibert des Séguins, amenderait le sol au moyen de cultures intermédiaires au lieu de se livrer immédiatement au défonçage du sol, et estimant que l'adoption de ce second procédé entraînerait un retard de deux années dans la perception par le propriétaire du produit de sa vigne, la loi dans son troisième alinéa, alloue au propriétaire, comme indemnité de ce retard, une somme calculée à raison de 35 francs par hectare.

Cette allocation a été jugée arbitraire et il eût semblé préférable qu'elle fût laissée à l'appréciation d'un expert, s'inspirant des circonstances et de la valeur variable du rendement de la culture.

On s'est également demandé ce que devient le droit de chapon ordinairement adjoint à la redevance en nature. Pendant la période préliminaire de replantation il est évident que cette prestation n'est pas due par le preneur, mais il est non moins certain, à notre sens, que cette redevance, faisant partie intégrante de la prestation en nature, recommencera à être due dès que la vigne sera en rapport.

L'article 3 s'occupe du cas où pour une raison quelconque qui sera le plus souvent parce que le colon ne voudra ou ne pourra faire les déboursés nécessités par la reconstitution du vignoble, ce dernier préférera s'en débarrasser en cédant ses droits à un tiers.

Le seul fait d'autoriser cette cession constituait, remarquons le, une grave dérogation à la plupart des contrats de complant. Nous avons examiné plus haut comment et pour quelles raisons le choix du colon était fait le plus souvent *intuitu personæ*, et nous avons observé que la plupart des cessions ne s'opéraient précédemment que grâce à la tolérance du bailleur.

Comme compensation, il est vrai, la loi, dans l'alinéa 2 du même article, accorde au bailleur le droit de préemption. Mais, en réalité, il s'agit là pour le propriétaire d'une garantie bien illusoire. Indépendamment de ce que l'exercice de ce droit sera refusé au propriétaire, quand la cession sera faite à l'ascendant ou au descendant, le colon qui voudra éviter le droit de préemption, aura à sa disposition une fraude assez facile. Il offrira la cession au propriétaire, mais à un prix disproportionné. Celui-ci évidemment ne pourra accepter, et, conformément aux alinéas 4 et 5 du même article, 20 jours après il sera déchu de son droit.

A ces critiques contenues dans la pétition du syndicat des propriétaires-viticulteurs adressée au Sénat, il fut répondu que les choses ne se passeraient pas ainsi d'après les termes mêmes de l'article 3 ; que le colon qui aura traité avec un tiers devra notifier au propriétaire du sol le nom de ce tiers et le prix

de la cession. C'était tourner la difficulté sans la résoudre. Au lieu du cédant, ce sera le cessionnaire d'accord avec le cédant qui indiquera au propriétaire un prix supérieur au prix réel, et la loi sera ainsi facilement éludée.

L'alinéa 4 de ce même article disposant qu'après la reconstitution du vignoble, le complanteur qui voudra céder son droit à un tiers sera tenu aux mêmes obligations prévues par les paragraphes 2 et 3 du présent article, devait soulever de la part des propriétaires les plus vives protestations.

Dans les trois premiers alinéas, la loi réglemente la cession antérieure à la reconstitution du vignoble. Nous avons dit que cette cession allait à l'encontre des principes du bail à complant, mais elle était, néanmoins, avantageuse pour le propriétaire dont elle augmente les chances de voir promptement replanté son vignoble. Aussi ne souleva-t-elle pas d'objections de la part du propriétaire : « On comprend, lisons-nous dans la réponse des propriétaires à la pétition des colons, que le législateur ait prévu le cas où le colon ne pourrait pas reconstituer la vigne lui-même et qu'il l'ait autorisé à se substituer un tiers pour lui assurer quand même le bénéfice de la loi : « qui veut la fin veut les moyens. » Mais une fois le vignoble replanté, les conditions changent, et la même faveur est alors impossible à légitimer. Il sem-

blait en effet y avoir là une véritable violation du titre : « Qu'on fasse revivre, disaient les propriétaires, le bail à complant éteint par force majeure, soit, mais en le faisant revivre on ne peut pas en changer les conditions primitives sans un excès de pouvoir que rien ne justifierait. »

Les propriétaires s'étaient-ils trompés sur les intentions du législateur ? On pourrait le croire d'après les paroles prononcées au Sénat par le rapporteur de la commission : « L'effet de la loi ne porte, en effet, que sur cette faculté nouvelle de replantation accordée au colon, en cas de destruction totale de la vigne par le phylloxéra, éventualité qui n'avait pu être prévue à l'origine du bail. La loi n'innove rien au titre et le preneur continue après la reconstitution à jouir du complant dans les conditions anciennes. Il en résulte que, lorsque le bail à complant a admis pour le colon le droit de céder, soit sans avertir, soit en avertissant le propriétaire du fonds, le droit subsiste tout entier ; tandis que, au contraire, lorsque le bail ne conférait pas au colon le droit de céder sans l'autorisation du propriétaire, le colon continue de jouir dans les mêmes conditions et ne peut revendiquer aucun droit nouveau en vertu de la présente loi. »

Cette explication nous paraît insuffisante et en tout cas n'élucide aucunement un texte, dont le

moindre défaut est, à notre avis, une complète obscurité.

On le voit, la loi de 1898 n'est pas sans prêter à de nombreuses critiques, dont plusieurs sont d'une réelle gravité. Si l'on veut bien considérer qu'antérieurement à son vote, les propriétaires étaient entièrement d'accord sur le désir de procéder le plus rapidement possible à la replantation des vignobles atteints, que le plus grand nombre était disposé à subvenir aux frais nécessités par la lutte contre le phylloxéra, on peut se demander s'il était réellement besoin, dans l'espèce, d'une intervention législative. Il est juste de reconnaître que cette intervention fut précipitée du fait des colons, poussés par leurs syndicats. C'est, comme le fait remarquer M. Delalande dans son rapport, parce qu'ils espéraient obtenir l'abrogation définitive de l'arrêt de l'an VIII et atteindre à la propriété par l'expropriation de leurs propriétaires, que les colons, déclinant les avances des bailleurs, déclarèrent qu'ils ne traiteraient qu'après que la question aurait été législativement tranchée en leur faveur.

Au fond, c'est, comme nous le disons plus haut, le régime même du complant que les pétitionnaires avaient entendu remettre en question, bien plutôt que celui de la résolution du bail, qui n'avait été que le prétexte de leurs revendications. La loi, ayant

évité de se prononcer sur la première de ces questions, devenait par là-même d'une utilité contestable, même pour ses promoteurs.

Le domaine d'application de la loi a, lui aussi, prêté à discussion. Devait-on le restreindre aux baux de la Loire-Inférieure ou l'étendre à ceux des autres contrées, translatifs ou non translatifs de propriété?

En cas de bail translatif, il résulte de l'essence même du contrat que la destruction du vignoble par le phylloxéra n'est pas par elle-même une cause de résolution. Le bail survit mais cette survivance n'avait pas besoin d'être consacrée, d'où cette conséquence que la loi de 1898 ne peut le concerner; aucune de ses prescriptions, notamment le délai imparti pour les replantations, le droit de cession pour le colon et celui de préemption pour le propriétaire, ne sauraient lui être applicables.

Quant aux baux non translatifs, la loi a-t-elle entendu viser uniquement ceux de la Loire-Inférieure? Cette interprétation ne nous paraîtrait pas soutenable. Outre que le texte ne distingue pas, il nous semble certain que, faute pour la loi d'avoir abrogé les avis de l'an VIII et de l'an X, ceux-ci continuent à régir la matière et que, par conséquent, ses dispositions doivent être généralisées à tous les baux où la réserve de propriété existe au profit du bailleur.

TROISIÈME PARTIE

MOUVEMENT ACTUEL EN VUE DE NOUVELLES RÉFORMES

Malgré la déception que purent éprouver les colons, à qui la loi nouvelle n'accordait qu'une demi-satisfaction, malgré les atteintes sérieuses qu'elle portait aux droits des propriétaires, cette loi fut accueillie avec faveur par tous les intéressés.

Son application ne donna pas lieu à de sérieuses difficultés. De part et d'autre on se mit à l'œuvre pour procéder à la reconstitution des vignes : la bonne volonté des parties et l'instinct de leurs intérêts réciproques suppléa à ce que la loi pouvait avoir, sur certains points, d'obscur et d'incomplet. Aussi a-t-on pu dire que, dès 1900, le vignoble nantais était déjà presque entièrement reconstitué.

L'apaisement semblait donc s'être fait définitivement dans les esprits, lorsqu'une nouvelle agitation

se manifesta parmi les complauteurs. Tirant argument de deux jugements où, par suite d'inexécution de leurs obligations, les propriétaires avaient fait résilier leurs baux, les colons prétendirent que ceux-ci, après leur avoir fait faire les frais nécessités par l'épidémie, nourrissaient le projet de les spolier des vignes reconstituées.

Voici les faits :

Un sieur G... qui tenait verbalement une vigne à complant sise dans la commune de la Haye-Fouassière, ayant négligé de la cultiver et la récolte étant devenue nulle, la demoiselle de la P., bailleur, demanda la résiliation du bail. Le preneur ne contestait pas les faits de non-exécution de ses engagements et se bornait à déclarer que seul son état de santé l'avait empêché de remplir ses obligations, et que ce fait n'était pas de nature à justifier une demande de résiliation.

Après avoir tranché une question de compétence le juge de paix de Vertou saisi, rendit en la matière le jugement suivant, le 8 janvier 1908 :

« En ce qui concerne le fond :

« Attendu que le sieur G... reconnaît qu'il a négligé la culture des vignes dont il est le colon ; que cette négligence a eu pour conséquence d'amener le dépérissement de la vigne et que depuis deux années, il n'a pu remettre à sa bailleresse la redé-

vance du quart des fruits qui lui revenait ; qu'il n'offre pas davantage d'indemniser celle-ci de la privation de sa récolte ; que fit-il même cette offre, le fait de non-culture n'en subsiste pas moins en entier ; que cela constitue bien, indiscutablement, le défaut de paiement du prix du bail auquel le preneur est tenu et l'inexécution des obligations prévues par l'article 1728 du Code civil ;

« Attendu, dès lors, que rien, dans les baux à complant, ne dérogeant au droit commun — quant aux faits de la cause — il y a lieu d'appliquer à celle-ci le principe qui découle des dispositions de l'article 1741 du même Code ;

« Attendu que le juge saisi a tous les éléments du préjudice causé ;

« Par tous ces motifs, jugeant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

« Disons que le bail à complant, liant les parties, sera et demeurera résilié, à compter de ce jour, pour défaut de paiement du prix ;

« En conséquence, disons que le demandeur reprendra immédiatement possession de ses vignes dans l'état où elles se trouvent et conservera, à titre et pour tous dommages et intérêts éprouvés, les souches mortes que nous évaluons comme bois à brûler à 15 francs. »

Les colons virent dans ce jugement une atteinte à

leurs droits. Une nouvelle campagne fut entreprise, analogue à celle qui avait précédé la loi de 1898. Au mois d'avril 1908, l'Union des Syndicats de colons des vignes à complant faisait circuler dans la région Nantaise un violent appel à de nouvelles revendications.

Cet appel fut presque immédiatement suivi d'une pétition adressée au ministre de l'agriculture et dont nous donnons ci-dessous le texte :

A Monsieur le ministre de l'agriculture.

Monsieur le ministre,

Les soussignés, colons des vignes à complant du département de la Loire-Inférieure, ont l'honneur de recourir à votre esprit de justice et à votre sollicitude pour les travailleurs des campagnes, dans la question suivante, à laquelle leur existence et celle de leurs familles sont étroitement liées.

Après le vote de la loi du 8 mars 1898, qui nous a donné le droit de replanter nos vignes qui venaient d'être détruites par le phylloxéra, nous nous sommes mis courageusement à l'œuvre ; nous n'avons épargné ni notre temps, ni notre fatigue, ni notre argent, et nous avons reconstitué ce que le fléau avait détruit.

Aujourd'hui, nos vignes, soignées comme des jardins, sont en pleine prospérité ; elles ont quadruplé, quintuplé même de valeur, et nos propriétaires en ont profité, sans avoir dépensé un centime ni fait un effort pour nous aider.

Nous ne faisons aucune récrimination à cet égard, mais nous estimons qu'on outrage les règles de la justice et de

l'équité, sans lesquelles aucune société n'est durable, quand, grâce à l'étrange jurisprudence ayant cours dans notre département, on assimile nos complants à de simples fermages et on nous expulse sans la moindre indemnité.

Nous ne pouvons pas admettre un pareil régime auquel notre département seul est assujéti. Nous n'avons jamais refusé notre concours au pays : pourquoi nous inflige-t-on un traitement plus dur que celui des complanteurs des autres départements, entre autres ceux de l'ancienne province du Poitou ? Les complants de Bretagne n'ont-ils donc pas été constitués sous le régime de ceux du Poitou ?

Les quelques intéressés qui ont écrit des opuscules sur les complants et ont fait dévier la jurisprudence qui les concerne, ont-ils donc plus de pouvoir que le gouvernement et les Assemblées délibérantes ? Peuvent-ils donc détruire des droits séculaires ?

Sans doute, un certain nombre de propriétaires ne voudront pas commettre la mauvaise action de dépouiller leurs colons après les avoir laissé reconstituer leurs vignes à leurs frais ; malheureusement, tous n'ont pas de ces scrupules : Les mêmes, qui n'hésitaient pas à profiter du phylloxéra pour s'emparer des complants, convoitent aujourd'hui de s'emparer, au prix de quelques frais judiciaires, de vignes en plein rapport, venant de coûter plus de 3.000 francs à reconstituer par hectare.

Déjà un certain nombre d'entre nous ont été dépouillés sans la moindre indemnité et complètement ruinés : on s'est attaqué jusqu'ici à des vieillards sans défense et tremblants à la vue seule des huissiers, mais les jugements obtenus contre eux vont servir à nous spolier tous les uns après les autres.

Aussi l'inquiétude, l'angoisse même, sont-elles partout ; beaucoup d'entre nous se demandent si la loi de 1898 n'était pas un piège tendu à notre bonne foi.

Nous sommes convaincus que le gouvernement de la République, que le Parlement français ne prêteront pas la main à une spoliation injuste, aussi dangereuse pour la paix publique que pour le bien général, et nous venons solliciter de vous le règlement définitif de la question des complants par leur affranchissement au moyen d'une indemnité que nous paierions en annuités à nos propriétaires.

Nous vous demandons de bien vouloir revenir au décret du 4 août 1789 qui est devenu la base de notre droit public, excepté dans quelques cantons de la Loire-Inférieure.

Nous connaissons les arguments captieux invoqués pour nier le caractère féodal des complants, mais ils n'empêcheront pas que les landes stériles, couvertes de ronces et d'épines, où sont établies aujourd'hui les complants, ont été concédées et délaissées à jamais et à perpétuité à nos ancêtres par les seigneurs féodaux du temps.

Voilà plus de dix siècles de cela : avons-nous refusé de remplir nos obligations ? Notre pays a traversé toutes sortes de révolutions : en avons-nous profité pour essayer de spolier nos propriétaires ? Aujourd'hui encore, nous demandons qu'une indemnité équitable soit attribuée à nos propriétaires, même à ceux qui veulent nous expulser de nos vignes sans indemnité.

Nous sommes des travailleurs ; nous avons besoin des cinq mille hectares environ de vignes à complant qui subsistent dans notre pays pour vivre et élever nos familles. C'est notre instrument de travail, notre modeste patrimoine ; ne le livrez pas à ceux qui le considèrent comme une proie.

Nous vous prions de donner à cette question la seule solution honnête qu'elle puisse avoir : L'affranchissement des complants par une indemnité équitable aux propriétaires.

Nous chargeons l'*Union des Syndicats de Colons des vignes à complant et Agriculteurs de la Loire-Inférieure* de nous représenter près de vous.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de nos sentiments tout dévoués.

Cette pétition fut instruite par le ministre de l'agriculture qui envoya un haut fonctionnaire recueillir sur place les dépositions contradictoires des propriétaires et des colons.

A la date du 9 juillet 1912, un décret constituait une Commission extra-parlementaire (1) chargée d'étudier les mesures à prendre en vue d'apporter des modifications au régime des baux à complant.

La Commission a déjà convoqué et entendu successivement les délégués du Syndicat des colons et de celui des propriétaires et continue actuellement ses travaux.

Si nous en croyons les renseignements que nous avons été à même de recueillir, elle aurait commencé

(1) Cette Commission est ainsi composée : MM. Forichon, sénateur de l'Indre, président ; Pauliat, sénateur du Cher ; Brizon ; Le Rouzic, Tisserand ; le directeur de l'enseignement et des services agricoles ; Couanon, inspecteur général de la viticulture ; le directeur général de l'Enregistrement, des domaines et du timbre ; le directeur des affaires civiles au ministère de la justice ; un conseiller à la Cour de cassation ; un conseiller d'Etat ; Larnaude, professeur à la Faculté de droit ; le chef du deuxième bureau de la direction de l'Enseignement et des services agricoles ; Secrétaires : MM. Famechon et Sauger.

l'élaboration d'un projet de loi à soumettre au Parlement.

Telle est la situation à l'heure actuelle. Il nous est dès maintenant impossible de prévoir les solutions auxquelles s'arrêtera la Commission et nous ne pouvons sur ce point que nous livrer à des hypothèses.

Toutefois la tâche qui lui est confiée nous paraît particulièrement ingrate et les résultats de son travail extrêmement limités.

La difficulté la plus grave sera de trouver aux prétentions des colons une base juridique quelconque.

Nous ne pensons pas en tout cas que la prétention première des colons à la propriété du sol puisse appeler sérieusement un nouvel examen.

Nous croyons avoir suffisamment démontré l'inanité de l'opinion tendant à attribuer au bail à complant, tenure ne comportant aucune prestation personnelle mais simplement une prestation en nature, analogue à celle due dans le métayage, le caractère féodal invoqué à plusieurs reprises par les colons.

Quant à l'opinion assimilant en Loire-Inférieure le bail à complant aux complants translatifs de propriété de quelques régions voisines, nous avons vu qu'elle ne résiste pas à un examen un peu sérieux.

Elle a contre elle les contrats, les documents anciens, l'opinion des auteurs, et une jurisprudence constante.

Et si, dans leur dernière pétition, les signataires se réclament des baux de la province du Poitou, la réponse est facile : elle est dans la distinction incontestée qui existe entre les deux formes du bail qui nous occupe, l'un étant translatif, l'autre intranslatif de propriété. Si le bail à complant dans la province du Poitou rentre dans la première catégorie, et cela à l'heure actuelle reste controversé, notre contrat en revanche fait partie de la seconde. L'assimilation entre ces deux régimes est donc sans aucun fondement.

Abandonnant cette argumentation, comme d'ailleurs le Syndicat des colons semble l'avoir abandonné lui-même, la Commission peut-elle chercher dans l'idée d'association la justification d'un affranchissement du sol ? On a parlé de la copropriété du sol. Dans un manifeste intitulé : *Rapport sur les complants* et répandu en 1911, cette idée semble se faire jour. Il y a une loi en France qui dit : « Nul n'est obligé de rester dans l'indivision, lorsqu'il n'y a plus entente ». Alors pourquoi les colons ne peuvent-ils pas s'en servir ? Ne seraient-ils donc pas Français ? »

Inutile de faire remarquer qu'il n'y a là, de la part de l'auteur du manifeste, sans doute peu familiarisé avec la terminologie juridique, qu'une confusion grossière entre deux états complètement distincts. Sans doute la loi à laquelle il fait allusion et qui n'est

autre que le Code civil, déclare que : « Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision », mais où peut-on voir là une indivision, dans le sens juridique du mot ? Tout au plus pourrait-on y trouver une sorte de démembrement de la propriété, dans le cas où le complant a été translatif, mais nous savons que tel n'est pas le cas pour le complant de la Loire-Inférieure. L'auteur est mieux avisé, lorsqu'il fait valoir un acte d'association d'intérêts, le propriétaire ayant fourni le sol et le complanteur son travail et son argent ; il y a là assurément une situation, qui mérite d'attirer l'attention, mais qui néanmoins ne justifierait aucunement l'expropriation du bailleur.

La question sort donc du domaine juridique. Ce que les promoteurs du mouvement semblent réclamer, c'est une sorte de mesure révolutionnaire, créant un droit nouveau.

Ce but semble d'ailleurs suffisamment indiqué par les colons eux-mêmes, qui considèrent comme une simple concession l'indemnité de rachat qu'ils proposent de payer aux propriétaires actuels.

Il ne nous semble pas possible que la Commission puisse s'arrêter à une telle mesure, qui constituerait comme on l'a dit très justement une véritable expropriation pour cause d'utilité privée.

Aucun intérêt public ne saurait la légitimer.

Reste d'ailleurs à savoir si ce résultat serait désirable même pour les colons.

Il convient de remarquer tout d'abord que, d'après l'enquête à laquelle nous nous sommes livrés, la situation des colons, depuis la loi de 1898, n'est pas en général aussi défavorable que voudraient le faire croire les promoteurs du mouvement actuel. On a exagéré les frais que les colons ont eu à faire après le phylloxéra pour la reconstitution des vignobles. Sans vouloir entrer dans des détails techniques qui ne sont pas de notre compétence, faisons remarquer seulement qu'alors que les statistiques des colons indiquent une dépense de 2.485 fr. 87 par hectare replanté, les propriétaires accusent le chiffre de 1.450 fr. 45.

Or, déclare M. Robert, si l'on estime que la récolte annuelle, moyenne et normale, est par hectare de 12 barriques, soit pour le colon neuf barriques, on peut affirmer, en tenant compte d'une part de la non production des deux premières années et d'autre part des frais de culture exposés dans les quatre années suivantes, que pour toute vigne reconstituée les colons avaient dès l'année 1906 largement récupéré leurs avances (1).

Une autre erreur assez commune représente les colons comme n'ayant d'autres ressources que le revenu de leurs complants. Or, un certain nombre sont

(1) Robert, *op. cit.*, p. 135.

propriétaires de vignes franches et quelques-uns fermiers.

Le régime du complant semble être une source d'aisance dans les régions où il existe, bien plutôt qu'un motif de ruine. Cela est si vrai que de nouveaux baux ont été contractés depuis 1898, quelques-uns même tout récents. Ces nouveaux contrats sont le meilleur hommage qui puisse être rendu à l'utilité de ce mode de culture et vont à l'encontre du mouvement qui en poursuit aujourd'hui l'abolition.

Que se passerait-il donc si la faculté de rachat venait à être accordée aux colons ?

Nous basant sur l'expérience passée, nous ne pensons pas qu'ils en usent avec beaucoup d'empressement.

La propriété du sol a subi et subit encore à tout instant de nombreuses mutations. Soit besoin d'argent, soit par suite de décès, entraînant la vente ou la licitation des héritages ruraux, il s'est présenté et se présente encore à tout instant des occasions d'acquérir des terrains complantés à des prix souvent très avantageux. Or, il n'est guère d'exemple que ces acquisitions soient faites par les colons qui auraient pourtant là un excellent moyen de réunir entre leurs mains tous les éléments de la propriété. Il est beaucoup plus fréquent et même d'un usage courant de voir le propriétaire acheter au colon, moyennant un prix déterminé, l'abandon de son complant.

Mais supposons les colons disposés à effectuer le rachat ; par quels moyens pratiques pourront-ils le réaliser ?

Sur ce point le Syndicat des colons s'exprime ainsi : « Les colons qui n'ont pas d'argent, et c'est le grand nombre, n'ont rien à craindre ; ils trouveront les avances nécessaires à la Banque de France, au Crédit Foncier et surtout au Crédit Agricole, qui prête jusqu'à 8.000 francs, pendant la durée de quinze ans. »

Il est exact que les caisses rurales organisées dans un grand nombre de communes et le Crédit Agricole, très généreusement doté par le gouvernement et les Chambres, pourraient, dès maintenant, mettre à la disposition des complanteurs tout l'argent qui leur serait nécessaire. Mais, ceci admis, l'opération présenterait encore pour eux des risques que ne semblent pas avoir envisagés les signataires de la pétition.

Le paiement des annuités serait facile aux complanteurs riches ou simplement aisés, qui assurément sont nombreux ; mais il en est d'autres pour lesquels la possession d'un complant est le premier échelon gravi vers la fortune et qui n'ont pas de réserves. Supposons que ces derniers se heurtent à une mauvaise récolte : comment tiendront-ils leurs engagements ? Il y a là un danger très réel que peu de complanteurs consentiraient à courir.

A ces considérations il faut ajouter celles des difficultés pratiques auxquelles se heurterait l'application de cette faculté de rachat. Il suffit pour s'en rendre compte d'avoir parcouru les terrains complantés. La plupart des clos de vignes sont morcelés en parcelles d'un nombre variable, quelquefois considérable, toutes attribuées à des colons différents (1). Des chemins desservent ces clos, disposés de façon à faciliter l'accès des parcelles et à permettre la surveillance du propriétaire au moment de la récolte. Des pressoirs et des celliers, proportionnés à l'importance de l'exploitation centralisent la vendange. Si l'attribution en pleine propriété de parcelles de clos à certains des complanteurs la divisait en cases comme un damier, la surveillance cesserait de pouvoir s'exercer, tandis que les celliers et les pressoirs deviendraient trop importants et par là même trop coûteux à entretenir.

Ajoutons que la propriété bâtie, qui souvent s'élève au milieu des vignobles, entourée de toutes parts par des clos qui souvent la touchent, subirait par suite de cet encerclement de colons propriétaires, une lourde dépréciation.

(1) Nous avons sous les yeux le plan d'un clos de vignes indiquant une contenance de 8 hectares, morcelé en 316 parcelles. 31 colons se partagent cette superficie : l'un d'eux possède des parcelles en 16 endroits différents.

Nous venons de montrer comment la théorie du rachat, à notre avis peu avantageuse pour le colon, et, nous croyons pouvoir dire, peu désirée par lui, gravement préjudiciable au propriétaire, d'une application pratique des plus difficiles, est avant tout juridiquement impossible à asseoir.

Nous pensons également avoir suffisamment prouvé combien tout ce mouvement repose sur une fausse conception de la véritable base de notre contrat, qu'est le libre consentement des parties.

Est-ce à dire que la question doive rester dans le *statu quo* sans qu'il y eut aucune modification à apporter à l'état des choses existant ?

Non peut-être et nous devons signaler entre autres un point sur lequel les réclamations des colons nous paraissent justifiées.

Les contrats anciens ont prévu les charges de la culture : greffage, graissage etc... incombant au colon, mais, depuis lors, et indépendamment du phylloxéra, des maladies nouvelles sont venues atteindre la vigne et nécessiter des soins non prévus au contrat primitif, tels que le sulfatage et l'emploi d'autres produits chimiques destinés à combattre ces maladies.

Est-il équitable d'en faire supporter la charge exclusivement aux vignerons ?

Non, croyons-nous, et il serait juste que ces char-

ges nouvelles et imprévues, fussent au moins partagées dans une certaine mesure entre les deux parties. Telle serait même, à notre avis, la seule solution conforme aux principes, qui dût intervenir, si la question était portée devant les tribunaux. Cette situation assurément nouvelle et non prévue par les contractants d'origine pourrait être réglée par une nouvelle loi.

La loi de 1898 dont nous avons signalé les points défectueux pourrait appeler aussi quelques réformes. Nous mentionnons ici la principale : le droit de préemption accordé au propriétaire.

Nous en avons déjà indiqué les inconvénients. La suppression en est vivement réclamée par les complanteurs, qui la considèrent comme une mesure tendant à faire disparaître le colonat au profit de la grosse propriété.

D'autre part, en pratique, les propriétaires n'usent jamais de ce droit et le laisseraient volontiers tomber en désuétude.

Il advient très habituellement, que le complanteur soit conduit à vendre, parce que la vieillesse, une maladie, ou son éloignement, lui rendent difficile la culture de la vigne, et, le propriétaire a tout intérêt à lui faciliter cette vente. Or l'article de la loi demeure comme une menace de nature à entraver les offres. Il est d'expérience courante que les acheteurs n'ai-

ment pas à s'engager sans réciprocité et qu'ils s'abstiennent, plutôt que de faire la courte échelle, c'est-à-dire de promettre un prix qui servirait de base pour traiter avec un autre.

On a proposé plusieurs moyens pour donner sur ce point satisfaction aux complaignants.

Le meilleur serait, suivant nous, l'abolition pure et simple par un nouveau texte de la disposition insérée à ce sujet dans la loi de 1898.

Il y aurait donc là encore, matière à intervention du législateur.

CONCLUSION

Nous avons assisté, au cours de cette étude, à de nombreux débats sur la nature même du contrat, qui en fait l'objet et des relations qui doivent en résulter entre propriétaires et colons. C'est, nous l'avons vu, du côté de ces derniers que sont parties toutes les attaques, les propriétaires n'ayant eu d'autre objectif que de défendre les positions acquises et les traditions léguées par leurs devanciers.

Dès le commencement du siècle dernier, la question semblait définitivement réglée, le régime du complant, tel que le concevaient les propriétaires, étant sorti victorieux, tout au moins dans notre contrée, des luttes consécutives au mouvement révolutionnaire. Il y eut alors une longue période, pendant laquelle son fonctionnement, conforme aux règles et aux usages que nous avons rappelés, ne rencontra aucune difficulté. C'est seulement depuis les événements, qui donnèrent naissance à la loi de 1898, que semble s'ouvrir une ère nouvelle de revendications. Les colons apportent à ces revendications

une véritable opiniâtreté. Déçus dans les espérances qu'ils avaient fondées sur l'intervention du législateur, ils reviennent aujourd'hui à la charge et le régime est de nouveau en lutte à leurs réclamations.

Devons-nous refuser toute excuse à l'état d'esprit qui a institué ces attaques successives ? Il y aurait, croyons-nous, injustice à le faire. On ne peut nier que le régime du complant constitue dans notre droit moderne, sinon, comme on l'a prétendu, une véritable anomalie, du moins une situation à part, affectant la propriété foncière dans des conditions différentes de la plupart de celles aujourd'hui en usage. Comment s'étonner surtout à notre époque des revendications sociales que nos cultivateurs aient pu y voir un vestige de l'ancien assujettissement féodal et considérer comme autant de servitudes imposées à leurs personnes et à leurs biens les obligations qu'ils ont à remplir vis-à-vis du propriétaire ? La redevance en nature, le chapon, le ban de vendanges semblent à quelques-uns une réminiscence des corvées, subies autrefois par leurs pères et l'on trouve bien un reflet de cette mentalité dans les diverses pétitions rédigées par les colons.

Le *modus vivendi*, engendré par le fonctionnement même des régimes, a pu aussi prêter par lui-même à des illusions excusables de la part du colon ? N'est-ce pas lui en effet qui détient le sol et qui y règne en

maître, cultivant la vigne à ses frais et sous sa seule responsabilité, n'ayant à subir l'ingérence du propriétaire qu'au moment de la vendange et pour lui remettre la part qui lui en revient ? Bien plus, ce sol, il l'a souvent reçu de ses ancêtres ou même acquis à prix d'argent et il sait que, suivant l'usage, il pourra le transmettre lui-même à ses héritiers ou à un acquéreur. De là à se considérer comme le véritable propriétaire, il n'y a qu'un pas et c'est ce pas qu'ont franchi les cultivateurs, en réclamant d'abord la consécration de leur prétendue propriété, puis aujourd'hui ce qu'ils appellent l'affranchissement du sol, moyennant indemnité au propriétaire.

Ajoutons qu'on ne peut demander à des cultivateurs de bien comprendre la distinction juridique entre le bail translatif et celui non translatif de propriété et que nos colons de la Loire-Inférieure ont su que, dans des pays voisins, où le complant était translatif, la redevance a pu être légalement rachetée.

Ne nous hâtons donc pas trop de condamner les aspirations manifestées par certains de nos cultivateurs et pardonnons-leur ces illusions, explicables de la part d'esprits simplistes, d'ailleurs suscitées le plus souvent par des influences étrangères.

Cela dit, il me semble inutile de rappeler ici les obstacles immuables auxquels, tout au moins au

point de vue juridique, se sont heurtées et se heurteront toujours ces revendications. Il est impossible d'accommoder avec les principes de notre droit les prétentions soulevées à plusieurs reprises, et notamment en dernier lieu par les colons. Nous allons plus loin et, ainsi que nous avons essayé de le démontrer dans le chapitre précédent, ces prétentions ne peuvent pas davantage s'accommoder avec l'équité, car elles porteraient atteinte à des droits éminemment respectables, ni même avec l'intérêt bien entendu de toutes les parties en cause.

En dehors donc des modifications que nous avons mentionnées, nous ne voyons guère sur quels points une révision de notre régime pourrait aboutir à des résultats utiles.

La faveur qu'il rencontra de tout temps dans notre région est incontestable et s'explique fort bien.

Au travailleur, a-t-on dit très exactement, il créait pour prix de son effort un capital productif, dont il ne peut être dépouillé et qu'il a le droit de transmettre.

Au propriétaire il assurait un revenu plus élevé.

Peut-on d'ailleurs trouver une meilleure preuve du crédit dont jouit encore ce mode de culture, que dans les baux de création récente, dont nous avons parlé précédemment et qui, à l'exemple de leurs devanciers, réalisent, de façon ingénieuse, le sys-

tème, justement préconisé, de l'association du capital et du travail.

En résumé, tout en maintenant notre appréciation sur la possibilité de certaines réformes, nous estimons que le législateur, si son intervention est sollicitée et obtenue, ne doit qu'avec la plus grande circonspection porter la main sur un régime, qui a si largement contribué à la prospérité de nos contrées de vignobles et qui peut encore rendre à la culture les plus grands services.

Vu :
Le Président de la Thèse,
PLANIOL.

Vu :
Le Doyen,
F. LARNAUDE.

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
L. LIARD.



ANNEXES

SPÉCIMENS DE QUELQUES CONTRATS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET COLONS

I — Prise de vigne à devoir de quart à la Verrye, paroisse de Vallet.

En date du 7 février 1728.

L'an mil sept cent vingt-huit, le septième jour de fevrier avant midy, devant nous notaires du marquisat de Goulaine et de la juridiction des Montis de Bazoges avec soumission et prorogation de juridiction y jurée, a comparu en sa personne h. homme Pierre Puyo, maître droguiste, demeurant à Nantes, paroisse de Saint-Saturnin, lequel *pour luy, les siens et successeurs, cedde, transporte et délaisse à titre de complant* et aux devoirs charges et conditions cy après exprimées, à François Davy, demeurant au lieu du Bordage, P. Lévesque faisant tant pour lui que ses consorts, demeurants au village de la Tournerie, J. Leroux, farinier, demeurant au moulin de la Verrie et à Jan Organ aussi farinier demeurant au lieu du Champ Quartier, les tous paroisse de Vallet *présants et acceptants aussy pour eux et les leurs à perpétuité*, sçavoir : audit Da-

vid, dans le clos des Basses Verryes, quatre journaux de vigne, etc.

Ledit Levesque et audit nom dans ledit clos trois journaux, de même vigne, etc. Ledit Leroux, dans ledit clos des Basses Verryes, trois journaux, etc... Et ledit Organ, dans le susdit clos, douze journaux de vigne... ainsy que le tout se poursuit et contient sittué aux environs dudit lieu de la Verrye paroisse dudit Vallet et...

A la charge audits *preneurs de jouir des vignes en bon ménager* sans rien démolir ny gaster.

De les faire et façonner de deux tours de piq après l'avoir raisée, déhoittée et taillée par chacune année en bonne et deue saison convenable, et de les graisser et manisser le tout suivant l'usage du pays.

Comme aussy de payer *le devoir de quart* des fruits de vendanges qui croisteront dans ladite vigne, chacune année rendable au pressoir de la maison de la Verrye et de payer outre le devoir de chapon à raison de dix sols par quartier et le droit de foulage à la manière accoutumée outre la dixme à l'église qui se paiera sur le grand de ladite vendange.

Ne pourront *lesdits preneurs* vendanger ladite vigne sans l'avis et expresse permission dudit sieur *bailleur* ou gens de sa part, etc.,.

Et de payer et acquitter toutes et chacunes les rentes seigneurieuses, sy aucunes se trouvent deue sur les dites vignes.

A l'accomplissement de tout quoy se sont lesdites parties respectivement obligés, etc...

Fait et passé au bourg de la Chapelle-Heulin, étude de Dreux l'un desdits notaires soubzsignés. Ont signé: Renard, Dreux, Terrien, P. Bochet, Drouet.

II. — **Prise de vigne à devoir de quart,
au Grand-Boireau, paroisse du Loroux-Bottereau.**

En date du 16 avril 1764.

« L'an mil sept cent soixante quatre, le saizième jour d'avril, avant midy, devant nous nottaires du marquisat de Goullaine soussigné avec soumission y jurés, a comparu dame Marie-Magdelaine Ravard veuve d'escuyer Louis Gauvain, sieur de la Jousselinière demeurant à Nante, rue des Carmelittes paroisse de Saint Denis, laquelle a, tant pour elles, les siens, hoirs, successeurs et cauz ayants à *jamais ceddé et transporté à devoir de complant*, à François Pineau, métayer demeurant à la Sanglère, paroisse du Loroux Bottereau, à ce présent et acceptent, sçavoir est : **le complant seulement et non le fond des trois hommées de vignes** en trois planches situées au clos du grand Boireau, en cette ditte paroisse du Loroux, bornée d'un costé Jullien Joubert, d'autre costé Jean Bonneau, d'un bout le grand chemin du pont, et d'autre bout la pièce des Charons que ledit Pineau a déclaré bien sçavoir et connoistre, partant à renoncer à en demander plus ample explication pour les avoir nouvellement plantées depuis les trois ans derniers par l'ordre de laditte dame.

« A la charge à luy d'en *jouir en bon mesnager et père de famille*, de les bien faire et façonner tous les ans de ses tours et labours ordinaires, suivant l'usage du pays et en temps et saisons convenables, de les graisser et terrasser dans la présente année ou la prochaine, et ensuite de sept ans en sept ans *conformément aux arrest et réglemens de la Cour*, de la tenir bien plantée, d'en payer tous les ans à laditte dame à son pressoir du Margat rendu à ses frais le quart de la vendange qui y croistera, avec cinq sols pour

droit de chapon, après que le clos aura été assigné de la part de laditte *dame bailleresse* ou ses fermiers, et enfin de les tenir bien closes et fermées ; parce que, pour cet effet, il aura la disposition des fournilles et emondes des arbres seulement, ainsi qu'il fust convenu lors de la plantation, et qui se trouveront dans les chaintres et hayes aoir d'ycelles. Parce qu'aussy ledit *preneur ne pourra vendre et alienner le susdit complant* de vigne sans en donner avis à laditte dame. Et faute d'exécutter les conditions cy dessus *elle pourra s'en emparer sans autre formallité de justice*. Lequel susdit complant a été estimé valloir de revenu annuel trente sols ; à quoy faire tenir et accomplir s'est icelluy preneur *obligé et oblige sur lhypothèque et obligation de tous et chascuns ses biens meubles et immeubles* présents et futurs quelconques, pour estres iceux, en cas de deffaut, *exécutée saisys criés et vendus*, etc. Ce qui a été ainsy et de la manière voullue et consenty, promis, juré, obligé, etc.

« Fait et passé en la ville dudit Loroux, étude et au rapport de Grasset l'un des dits nottaires sous le seingt de la ditte damme etc ».

Signé : GRASSET,
Notaire.

III. — Bail à complant à devoir de tiers, à la Mottechête, commune de Vertou.

6 ventôse an II

Devant moi Alexandre Souvestre notaire public patenté, deuxième classe, résident numéro deux au bourg et commune de Vertou, quatrième arrondissement communal du département de la Loire-Inférieure, et en présence des témoins ci-après nommés et soussignés.

Ce jour six ventôse, an onze, de la République Française, furent présents : le citoyen Jean Gaudin cultivateur et la citoyenne Sophie Odiott son épouse, celle-ci de son mari, sur son réquisitoire dûment autorisée, pour la validité du présent demeurant au lieu de Mottechête commune de Vertou.

Lesquels ont pour le présent, baillé, délaissé et transporté à *jamais* à temps à venir avec promesse de bonne et valable garantie vers et contre tous, à *titre de complan* devoir de tiers et aux charges et conditions ci-après déclarées.

Au citoyen Jean Brodu, laboureur à Bœufs, demeurant à la Métairie de Launay commune de Vertou, sur ce présent et acceptant pour lui ses successeurs et ayant cause à *jamais* savoir.....

.
 Tout quoi ledit preneur a dit bien connaître et renoncer à plus ample explication à la charge, à lui de cultiver faire et façonner laditte vigne de toutes ses façons et labour suivant l'usage du pays et en bonne et dûe saisons convenables, de la planter et provigner de façon à être toujours bien plantée et sans manque de plan ; de la graisser tous les sept ans, ne laisser aucuns arbre et halliers dans la dite vigne, payera et baillera par chacun an le tiers des fruits y croissant quitte et rendu, au pressoir des citoyens Bailleurs à leur Maison de champ de Grole de laquelle dépend la dite vigne, toutes lesquelles sommes seront au choix des bailleurs, passera la vendange par la route la plus courte qui conduit au dit pressoir, sans icelui preneur pouvoir néanmoins vendanger que par le consentement des citoyens bailleurs qui lui fixeront le jour de l'ouverture de ladite vigne. A peine de tout dépend dommages et intérêts, ni partager et diviser la dite vigne au-dessous de deux homées.

Aura le dit preneur l'émonde des arbres émondables qui sont les hayes et fossés dépendant de la dite vigne, les

citoyens bailleurs se *réervant la faculté* et aux leurs de *disposer des uns et des autres à leur volonté*, lesquelles hayes le preneur entretiendra bien chauses et plissés en toutes saisons et les fossés bien relevés aussi, *à peine de tous dépens dommages et intérêts.*

A l'entière exécution et accomplissement de tout ce que dessus, le dit preneur s'oblige chacun en ce que *le fait touche* sur *tous ces biens quelconques présens et avenir*, même à fournir *une grosse du présent* en due forme dans le mois aux dits citoyens bailleurs pour en défaut y être contraints suivant la loi.

Et pour faciliter la perception du droit d'enregistrement seulement du présent, les parties ont estimé TANT LE DROIT DE COMPLAN QUE LE DEVOIR DE TIERS à la somme de mille francs, sans toutes fois que la présente estimation puisse nuire ni préjudicier aux dits citoyens *Bailleurs en façon quelconque.*

Le tout ayant été ainsi voulu et consenti promis juré et après lecture faite les parties ont déclaré y persister : fait et passé en mon étude au bourg de Vertou où les citoyens bailleurs ont signé et le preneur ayant affirmé ne le savoir de ce enquis il la fait faire, à sa requête, au citoyen françois Mesnard et en présence des citoyens Jean Batiste Brideau et Pierre Tillé demeurant audit bourg, témoins à ce requis et soussignés les dits jour et an.

Suivent les signatures des parties et celle de « *Souvestre* » notaire.

IV. — Cession de droit de complant par un colon à un colon, aux Haulcotières, paroisse de Vallet.

En date du 27 mai 1731.

L'an mil sept cent trante un, le vingt septiesme jour de may avant midy, devant nous notaires du marquisat de

Goullaine et la juridiction de Fromenteau o soumission et prorogation de juridiction y jurée, etc.

A comparu Michel Marchand, laboureur demeurant à la métairie de la Géraudière, paroisse de Loroux-Botreau, lequel a reconnu et confessé avoir ce jour reçu de Mathurin Marchand, aussy laboureur à bœufs, demeurant à la métairie de la Petite Boucherie, paroisse de Vallet, à ce présent et acceptant la somme de vingt deux livres qui est pour le *transport et cession* que ledit *Michel Marchand luy a fait de complant lui appartenant comme collon* de deux journeaux de vigne en un canton situé dans le clos des Haulcotières, en ladite paroisse de Vallet, que ledit M. Marchand dit bien sçavoir et connoistre.

A la charge à luy de payer chaque année le devoir de quart des fruits de vendange qui croistront dans lesdits deux journeaux de vigne et, outre le droit de chapons comme les autres teneurs dudit clos, rendable à la maison seigneuriale de Fromanteau.

De laquelle somme de vingt deux livres pour lesdites causes ledit M. Marchand s'est contenté et en a quitté et quitte led. Mathurin Marchand généralement sans réservation, etc.

Fait et passé au bourg de la Chapelle-Heullin, étude de Dreux, l'un des notaires soussignez où ledit Marchand a signé.

Ont signé Marchand, Dreux et Guilbaud.

V. — **Consentement donné par un propriétaire à la cession faite par son colon de son droit de complant, paroisse du Loroux-Bottreau.**

1^{re} octobre 1741.

Nous soussignés Jeanne Grellier, veuve Pasqueraye, propriétaire du clos du Martraye, *consant que Jean Mos-*

teau et Catherine Mesnard, sa femme, jouissent du droit de complant de quatre hommées et demie, situé au dit clos du Martraye, suivant le contrat à moy apparu qu'il auroit fait d'avecq Ollivier Couillaud au rapport de M^e Jean Grosset, en date du..... 1741, à condition de les graisser de sept ans en sept ans, à commencer la première année pour les vendanges prochaines, et ainsy continuer par les autres années, tailler et bêcher de tous ses tours et façons en temps et saison convenables, comme aussy les entre-tiendra bien closes de leurs hayes et fossés aux endroits où il y en a ; en sorte que les bestiaux n'y puissent faire aucun dommage ; payera sept sols quatre deniers pour debvoir de chapon à l'entrée et ouverture de la route que fera la dite demoiselle Pasqueraye, à qui il luy rendra le quart de la vandange en la ville du Loroux ou à pareille distance aux jours qu'elle désignera en billet de publication. Et nous Jean Mosteau et Catherine Mesnard, nous nous obligeons à tout ce que dessus et de l'autre part sur tous et chacuns nos biens meubles et immeubles présents et futurs.

Et en deffaut de tout quoy, consentons que la dite demoiselle Pasqueraye rentre dans la possession des dites vignes.

Fait en double sous nos seings au Loroux le 1^{er} octobre 1741.

Signé : MOSTEAU, GRELLIER, veuve PASQUERAYE.

VI. — Consentement donné par un propriétaire à un échange de vignes à complant. Paroisse de Loroux-Bottereau.

1^{er} octobre 1741.

Nous soussigné Jeanne veuve Pasqueraye, propriétaire du clos du Martraye, consens que Mathurin Durand, sa-

bottier, demeurant en la ville du Loroux, jouisse de trois hommées de vignes scituées en plusieurs endroits du clos du Martray mentionnées en l'acte d'échange qu'il en auroit fait d'avecq Ollivier Bouillaud, au rapport de X... notaire, le 25 août 1729, à condition de les graisser la première foy pour les vandanges prochaines et continuer de sept ans en sept ans, les tailler, déhouetter, bêcher et rebêcher, planter aux endroits où il en sera besoin et leur donner tous leurs tours et façons en temps et saisons convenables, payera cinq sols à devoir de chapon ; conduira et rendra le quart de la vendange à mon pressoir qui est en la ville du Loroux, ou à pareille distance, — Et moy, Mathurin Durand, m'oblige à toutes les clauses et conditions cy dessus sur tous mes biens meubles et immeubles présents et futurs ; *faute de tout quoy laditte demoiselle en la jouissance desdites vignes.*

Fait en double sous nos seings, au Loroux, le 1^{er} octobre 1741.

Signé : Vve PASQUERAYE.

VII. — **Exponce de vigne à devoir de quart par un colon à son propriétaire, et bail à complant de la même vigne par ce dernier à un autre colon. Paroisse du Loroux-Bottreau.**

22 octobre 1741.

L'an mil sept cent quarante-un, le vingt-deuxième jour d'octobre avant midy, devant nous notaires du marquisat de Goullayne et autres juridictions du Loroux-Bottreau, soussignés, avec soumission et prorogation de juridiction y jurés ; ont comparu en personne Pierre Pilloquet et Anne Renoux, sa femme, demeurants en cette ville, elle de son dit mary bien et duement autorisée pour l'accomplissement des présentes, lesquels ont dit qu'ils possèdent

deux hommées ou environ de vignes rouges et blanches, sittäées dans le clos du Martray, *tenues à debvoir de quart* de demoiselle Jeanne Grellier, veuve Pasqueraye, bornées d'un costé Louis Brunet et d'autre costé Julien Vyaud, etc... *lesquels ils ne sauroient rétablir ny cultiver attendu leur peu de faculté et leur aage avancé.* Pour quoy, et par les presantes, ils déclarent en *faire exponce et abandon*, tant pour eux, les leurs hoirs, successeurs et cause ayant à jamais à la ditte demoiselle Grellier, consentant qu'elle en jouisse fasse et dispose comme les autres propres biens, renonçant à y rien prétendre. Pour quoy, à l'endroit, à la ditte demoiselle Grellier comparue en personne, demeurant ordinairement au bourg et paroisse de Gesté, province d'Anjou, et ce présente dans cette ville, *laquelle a déclaré accepter la ditte exponce; et par même moyen a donné et baillé lesdites deux hommées cy dessus dénommées, à debvoir de quart*, et trois sols quatre deniers de chapon par chacun an à François Margariteau, tonnellerie, demeurant en cette ville du Loroux, à ce présant et acceptant, ycelles dittes vignes estimées valloir de revenus trente sols; à la charge à luy de les bien faire et façonner de tous leurs tours et labours ordinaires, suivant l'usage du pays, qui est de raiser, déhouetter, tailler, bêcher et rebêcher en temps et saison convenables, même de la graisser de sept ans en sept ans à commencer dès ce jour; en sorte qu'elles se trouvent entièrement graissées dans les deux ans prochains, comme aussy de la replanter dans ledit temps, de payer, par chacun an, *le quart des fruits* de vendange qui y croistera *rendu à ses frais au pressoir de laditte demoiselle bailleresse* en cette ville ou à pareille distance, le droit de chapon et la dixme à l'église. En default d'une des conditions cy dessus, *laditte demoiselle bailleresse pourra rentrer dans la propriété desdites vignes sans aucunes formalités de justice.*

Fait et passé en la ville dudit Loroux, estude et au rapport de Pussin, notaire, l'un des notaires soussignés, sous les seings de laditte demoiselle Grellier et Margariteau. Et pour ce que les autres ont déclarés ne sçavoir signer, ils ont fait signer à leur requeste.

Signé : PUSSIN.

Notaire.

VIII. — **Exponce de vigne à devoir de quart par un colon à son propriétaire, — et bail à complant de la même vigne par ce dernier à un autre colon. Paroisse du Loroux-Bottreau.**

3 février 1758.

L'an 1758, le 3 février.

Par devant nous, notaires du marquisat de Goulaine, au siège du Loroux-Bottreau, soussignez à ycelle, o submis-sion et prorogation de juridictions y jurée endroit ont comparu demoiselle Jeanne Grellier, veuve Pasquerais, demeurant ordinairement au bourg et paroisse de Gestay, province d'Anjou, et de présent en sa maison, ville et paroisse du Loroux-Bottreau, et M. Durand, sabotier, et Julien Boistaud, sa femme, demeurants en cette dite ville et paroisse du Loroux, ycelle dite femme à sa prière et requeste, de son mary bien et deument autorisez pour l'effet, validité et exécution des présentes. Lequel dit Durand et femme *ont dit bien posséder et tenir à devoir de quart et chapons le plant de six hommées de vigne* mêlée de rouge et de blanc, situé en différents endroits dans le clos du Martray.... qu'ils sont hors d'estat de les faire valoir et cultiver attendu leur grand âge et mauvaise santé et pauvreté où ils se trouvent réduits.

Pourquoi, à ces causes et autres à eux connues, *ils ont par ces présentes abandonnez et abandonnent le susdit*

plant de vigne à jamais pour eux et les leurs hoirs successeurs ayant cause au profit, utilité et intention de ladite demoiselle Grellier, veuve Pasquerais pour en disposer à l'avenir comme bon luy semblera.

Lequel dit abandon et désistement elle déclare accepter pour faire plaisir aux dits Durand et femme.

Et à la dite *demoiselle Grellier par les dites présentes donnez et donne au dit devoir de quart* et dix sols par cartier pour droit de chapon, à Jean Aubron, laboureur, demeurant à la métairie de la Carterie, dites paroisse du Loroux,..... **le plant des susdites six hommées** de vigne cy-dessus, et s'est obligez et s'oblige..... jouir de la dite vigne *en bon ménager et père de famille*, sans y commettre aucun agust, de les raiser, dehouéter, tailler, bêcher et rebêcher chacun an suivant l'usage du pays, de la graisser et manisser une fois tous les sept ans et d'y commencer dès cet hiver desfrecher tous les rochers et halliers..... et de planter le tout en bon plant de muscadet et de payer chacun dit an le quart des fruits de vendanges, etc....

Fait et passé en la ville du Loroux-Bottercau, étude et rapport de Grasset, un des notaires soussignés, etc.....

Signé : GRASSET,

Notaire.

BIBLIOGRAPHIE

- Aubry et Rau.** — Cours de droit civil français, t. II, IV.
- Boucher.** — Du bail à complant dans le département de Maine-et-Loire. Thèse de doctorat, Paris.
- Boucheul.** — Coutumier général ou corps et compilation de tous les commentateurs sous la coutume du pays et comté de Poitou.
- Chénou.** — Les démembrements de la propriété foncière en France avant et après la Révolution.
- Cuq.** — Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine. Extrait des mémoires présentés à l'Académie des Inscriptions et Belles-Lettres. 4^{re} série, t. XI, 1^{re} partie.
- Dalloz.** — *Jurisprudence générale*, V^o *Louage à complant*.
- Dumesnil-Marigny.** — Economie politique des anciens peuples, t. I.
- Dupineau.** — Commentaire sur la coutume d'Anjou.
- Duvergier.** — Droit civil français, t. XVIII.
- Esmein.** — Cours élémentaire d'histoire du droit.
- Fuzier-Hermann.** — *Répertoire général du droit français*, V^o *Bail à complant*.
- Garnier.** — *Répertoire général et raisonné de l'Enregistrement*, V^o *Bail à complant*.
- Garsonnet.** — Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée.
- Grande Encyclopédie.* — V^o *Complant*, article de M. P. Cauwès.
- Hérolde.** — Question pratique sur les baux à complant. *Revue pratique du droit français*, t. III (1857), p. 364.

- Merlin.** — *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*
V^o Vignes, § 2, et Champart.
- Neveu-Derotrie.** — Commentaire sur les lois rurales françaises.
Pandectes françaises. — Bail à complant.
- Planiol.** — Droit civil.
- Pothier.** — Traité des champarts.
- Poullain-Duparc.** — Les principes du droit français suivant les
maximes de Bretagne, t. III.
- Robert.** — Les vignes à complant devant la raison et devant la
loi.
- Sibille.** — Usages locaux et règlements du département de la
Loire-Inférieure.
- Sismondi.** — Etude sur l'économie politique, t. II.
- Thébaud.** — Du bail à complant, spécialement dans la Loire-
Inférieure. Thèse de doctorat, Caen.
- Trémaudan (de).** — Droit rural et usages locaux de la Loire-
Inférieure.
- Troplong.** — Droit civil, du louage.
- Valin.** — Nouveau commentaire sur la coutume de la Rochelle
et du pays d'Aunis.
- Viолlet.** — Histoire des institutions politiques et administra-
tives de la France.

Archives départementales de la Loire-Inférieure.

Rapport fait au nom de la commission nommée par arrêté pré-
fectoral en date du 24 avril 1895 à l'effet d'étudier le régime des
vignes à complant, par M. Augustin-Delalande, avoué hono-
raire, juge-suppléant au tribunal civil de Nantes. Nantes, im-
primerie L. Mellinet et Cie, 1895.

*Les colons de la vigne à complant de la Loire-Inférieure devant le
Parlement.* Nantes, imprimerie Jules Péquignot, 1896.

Les vignes à complant. Réponse à la pétition du Syndicat des
colons. Nantes, Imprimerie moderne, 1896.

Les vignes à complant. Nantes, Imprimerie du commerce, 1909.

Rapport sur les complants. Union des syndicats de colons de
vignes à complant et agriculteurs de la Loire-Inférieure. Nan-
tes, Imprimerie ouvrière, 1911.

Journal officiel. — N^o du 10 mars 1898. Annexes, 6^e législature
de la Chambre des députés, n^o 2065. Sénat, session extraord.
de 1897, annexe 48, et session ord. de 1898, n^o 23.

N^o du 9 juillet 1912. Partie officielle, p. 6046.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
AVANT-PROPOS	1
INTRODUCTION. — Définition. Précédents historiques.	5

PREMIÈRE PARTIE

Etude générale du bail à complant.

CHAPITRE PREMIER. — Caractères juridiques du bail à complant.	15
SECTION I. — <i>Le bail à complant en général</i>	15
SECTION II. — <i>Le bail à complant dans la Loire-Inférieure</i>	22
CHAPITRE II. — Fonctionnement du bail à complant.	43
SECTION I. — <i>Objet</i>	43
SECTION II. — <i>Obligations respectives du propriétaire et du colon.</i>	48
§ 1. — Obligations du propriétaire	48
§ 2. — Obligations du colon.	49
§ 3. — Sanction des obligations du colon	59
SECTION III. — <i>Causes d'extinction.</i>	61
SECTION IV. — <i>Modes de preuve.</i>	71
SECTION V. — <i>Transmission du complant.</i>	75

DEUXIÈME PARTIE

**Modifications apportées au régime du complant
par la loi du 8 mars 1898.**

CHAPITRE PREMIER. — Causes occasionnelles de l'intervention législative.	81
CHAPITRE II. — La loi du 8 mars 1898	104

TROISIÈME PARTIE

Mouvement actuel en vue de nouvelles réformes.

CONCLUSION.	139
ANNEXES.	145
BIBLIOGRAPHIE	157

A Pedone, imprimeur-éditeur. — Paris.
